



คู่มือการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดิน และห้องชุดของคนต่างด้าว



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินได้กำหนดประเด็นยุทธศาสตร์เพื่อการขับเคลื่อนกรมที่ดินไปสู่วิสัยทัศน์ที่วางไว้ ในประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔ เป็นการขับเคลื่อนการพัฒนาาระบบบริการประชาชนด้วยระบบออนไลน์ที่มีมาตรฐานสากล ด้วยบุคลากรที่มีขีดความสามารถสูง มีเป้าประสงค์ให้ประชาชนมีความเชื่อมั่นในระบบงานบริการด้านที่ดินที่มีมาตรฐานสากล และแนวทางบริหารกรมที่ดิน (SMART LAND CHANGES) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ซึ่งบุคลากรกรมที่ดินต้องมีความรู้/ที่ปรึกษาให้ประชาชน และเอกชนเข้าใจกระบวนการงาน ตลอดจนจัดเก็บข้อมูล อาทิเช่น ระเบียบ คำสั่ง แนวทางปฏิบัติ และแนวคำวินิจฉัย เป็นต้น ในรูปแบบดิจิทัล พร้อมทั้งเผยแพร่ทางอินเทอร์เน็ตเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับเจ้าหน้าที่และประชาชนทั่วไปสามารถสืบค้นได้ง่ายและสะดวก ดังนั้น สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จึงได้จัดทำ “คู่มือการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว” เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเฉพาะข้าราชการที่บรรจุใหม่ใช้ในการศึกษาและเป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน และเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการปฏิบัติราชการของพนักงานเจ้าหน้าที่

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า “คู่มือการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว” จะอำนวยความสะดวกต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้เกิดผลสัมฤทธิ์อย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง สะดวก รวดเร็ว รวมทั้งประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาหาความรู้

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๓

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
❖ การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว	
➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดก	๓
ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๓
- สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดก	๓
ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม	
- การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน	๔
- การตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ	๔
- ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่	๔
- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม	๖
- การทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓	๖
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
- แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน	๖
➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว	๑๘
ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๑๘
- สรุปหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว	๑๘
ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
- การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน	๑๙
- หลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ	๑๙
- การสอบสวน	๒๐
- ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่	๒๑
- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม	๒๓
- การทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ	๒๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	

➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	๓๔
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๓๔
- หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	๓๔
- หลักฐานของนิติบุคคลที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ	๓๔
- หลักเกณฑ์ในการสอบสวน	๓๕
- การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น	๔๐
- การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน แต่มีได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐	๔๐
- พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล	๔๐
- การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว	๔๑
- กรณีรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	๔๑
- กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว	๔๒
- กรณีรายได้สอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว	๔๓
- การทำทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นเป็นกรรมการ	๔๓
- การตรวจสอบสภาพของนิติบุคคลภายหลังการรับโอนที่ดิน	๔๓
➤ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๔๘
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๔๘
- หลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๔๘
- การขออนุญาตจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว	๔๙

เรื่อง	หน้า
- การตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ	๔๙
- ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่	๕๑
- การแก้ไขทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว	๕๒
- แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน	๕๓
➤ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว	๖๐
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๖๐
- หลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดิน	๖๐
- การมอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทน	๖๑
- ขั้นตอนการพิจารณาดำเนินการ	๖๒
❖ การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	
➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	๖๙
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๖๙
- หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	๖๙
- แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	๗๒
❖ การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	
➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	๘๓
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๘๓
- สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	๘๓
❖ การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์	
➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์	๘๙
- กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ	๘๙
- หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์	๘๙

❖ การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)	
➤ การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)	๙๓
- แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง	๙๓
- ขั้นตอนการดำเนินการกรณีสถานเอกอัครราชทูต ซื้อขายที่ดินหรือห้องชุด	๙๔
- หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา	๙๕
- ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร	๙๕
- การลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	๙๖
- แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน	๙๖
❖ การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว	
➤ หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	๑๐๓
- กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๑๐๓
- หลักเกณฑ์	๑๐๓
- การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	๑๐๓
- อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว	๑๐๔
- หลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๑๐๔
➤ การจำหน่ายห้องชุด	๑๑๐
- กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑๑๐
- หลักเกณฑ์	๑๑๐
- กรณีที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น บุคคลต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด	๑๑๐
- กรณีไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตามกฎหมาย	๑๑๓
- กรณีไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงเหตุที่ต้องจำหน่าย	๑๑๓

เรื่อง	หน้า
➤ หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งห้องชุดของบุคคลสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว	๑๑๔
- กฎหมาย ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง	๑๑๔
- หลักเกณฑ์	๑๑๔
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	๑๑๔
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและคนไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว	๑๑๙
➤ การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่	๑๒๐
- กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑๒๐
- หลักเกณฑ์	๑๒๐

❖ ภาคผนวก

➤ ระเบียบ	
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘	๑๒๙
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕	๑๓๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗	๑๔๙
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔	๑๗๑
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔	๒๔๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒	๒๕๑
➤ คำสั่ง	
- คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๕๙
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน	๒๖๔

เรื่อง

หน้า

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ ๒๖๖
เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน
และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ ๒๖๘
เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการ
ปฏิบัติราชการแทน

➤ หนังสือเวียน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๘๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๓ ๒๗๙
เรื่อง คนต่างด้าวแจ้งการไม่ใช้ที่ดิน (จำหน่าย)
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗ ๒๘๐
ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕
- หนังสือกรมที่ดินลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ๒๘๓
เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็น
คนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ ๒๘๙
เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
ต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ ๒๙๔
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและ
มิชอบด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ ๒๙๖
เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือท้องที่ของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ๒๙๘
เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรส
เป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองท้องที่ หรือที่ดิน

เรื่อง

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ๓๐๐
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและ
มิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๓ ๓๐๑
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและ
มิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๓ ๓๐๓
เรื่อง การขอรับมรดกที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๑๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ ๓๑๗
เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ๓๒๓
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็น
ทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว
(ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๖ ๓๓๒
เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๕๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ๓๓๔
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและ
มิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ๓๓๖
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่ของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๙ ๓๔๐
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ๓๕๑
ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มี
คนต่างด้าวถือหุ้น

เรื่อง

หน้า

- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐
ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มี
คนต่างด้าวถือหุ้น ๓๕๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๐๖๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ ๓๕๕
เรื่อง การขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับ
การส่งเสริมการลงทุน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๔๕๔ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ๓๕๙
เรื่อง การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ๓๗๐
ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มี
คนต่างด้าวถือหุ้น
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ๓๗๖
เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด



การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

**การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม
ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑) กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๘๗ และ ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๓๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๓ เรื่อง การขอรับมรดกที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒) สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

๑. เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก (ตามมาตรา ๑๖๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

๒. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

๓. ที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย ครอบครัพละไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ดินส่วนที่เกินต้องจำหน่ายภายในเวลาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี

๔. คนต่างด้าวที่รับมรดกไม่ต้องจำหน่ายที่ดินที่รับมรดก ยังคงมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้ถ้ามีเนื้อที่ไม่เกินสิทธิที่คนต่างด้าวจะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น มีที่นาอยู่แล้ว ๕ ไร่ ที่อยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ได้รับมรดกเป็นที่นาอีก ๕ ไร่ กรณีนี้ไม่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๗ (ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัพละไม่เกิน ๑๐ ไร่) คนต่างด้าวย่อมได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินได้ทั้งหมด แต่ถ้การรับมรดกนั้นมีที่ดินอยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ดังนี้ เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วจะมีที่อยู่อาศัยรวม ๒ ไร่ จึงเกินสิทธิที่พึงมีตามมาตรา ๘๗ (ที่อยู่อาศัย ครอบครัพละไม่เกิน ๑ ไร่) จึงต้องจำหน่ายส่วนที่เกิน ๑ ไร่เสีย ในทางปฏิบัติก็จะให้คนต่างด้าวจดทะเบียนรับโอนที่ดินไปทั้งหมดก่อน แล้วจึงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน

๕. เมื่อรับมรดกแล้ว หากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรี (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

▶ การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ดังนี้

- | | |
|----------------------------------|--|
| กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร | ให้อธิบดีกรมที่ดินปฏิบัติราชการแทน |
| กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น | ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน |
| กรณีที่ไม่เห็นว่าจะควรอนุญาต | ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ |

▶ การตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ

ให้คนต่างด้าวยื่นคำขอตามแบบคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามแบบ ต.๑ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยหลักฐานประกอบการพิจารณาและวิธีการสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ให้ดำเนินการตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

▶ ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

๑. กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๓ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๓ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการ สอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร ตามข้อ ๒.๑ (๑) ต่อไป

๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบว่าที่ดินที่คนต่างด้าวจะรับโอนในครั้งนี้ เมื่อรวมกับที่ดินที่คนต่างด้าวมียู่เดิม (ถ้ามี) เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ถ้าเกินกำหนดต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบ และถ้าผู้ขอจะขออนุญาตจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน ก็ดำเนินการได้ (จำหน่ายโดยวิธีขายหรือให้ก็ได้ โดยยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินตามแบบ ต.๓) แล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน รัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน)

๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตาม ๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้จังหวัด รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏ ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดิน ทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

▶ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละเอียด ๕๐๐ บาท
- ค่าอนุญาตไว้ละ ๑๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- ค่าจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรสเรียก ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕

▶ การทำทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัด และกรมที่ดินใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดิน ของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัด แห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ คราวต่อไป และให้แบ่งหน้าในสมุดเบอร์ ๒ ตามอักษร ก. ถึง ฮ. แล้วแยกลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ใช้อักษร “จ” นายเหลียง ใช้อักษร “ล” เป็นต้น โดยนำข้อมูลที่ดิน ที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐาน การทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าว ตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับ ต่อไป

▶ แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๑ คนต่างด้าวเป็นผู้ขอรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม

เมื่อผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมเป็นคนต่างด้าว จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาตให้รับ มรดกตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากผู้ขอมีเชื้อสายไทยโดยธรรม และเป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ กำหนดหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดิน ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิก สนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔)

ทางปฏิบัติในกรณีนี้คือ ต้องให้ผู้จัดการมรดกจัดการจำหน่ายที่ดินโดยการขายแล้วนำเงินมาให้ คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมต่อไป

๒. คนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกเป็นทั้งทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม

กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่คนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก เช่น นาย ก. สัญชาติไทย เป็นบิดา ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้นายเอ. บุตร ซึ่งเป็นคนต่างด้าว กรณีนี้ต้องให้ นายเอ. รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๘๓ ต่อไป

๓. ความหมายของคำว่า “ครอบครัว” ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องจากการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเกษตรกรรม ตามมาตรา ๘๗ (๑) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พิจารณาเป็นรายครอบครัว จึงต้องสอบสวนว่าคนในครอบครัวของคนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกมีกี่คน ใครบ้าง ใครมีที่ดินในประเภทที่ขออนุญาตอยู่แล้วเท่าไรหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่า “ครอบครัว” หมายถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือบรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรสแล้ว แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้าน

หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีคนต่างด้าวขอเข้ามาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดกในฐานะทายาท

โดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ให้ทำเครื่องหมาย/ในช่อง ที่ดำเนินการแล้ว)

- ๑. สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ๒. สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ๓. สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ
- ๔. สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว
- ๕. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต
- ๖. สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอรวมทั้งผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าวทุกคน (ถ้ามี)
- ๗. สำเนาหลักฐานการตายของเจ้ามรดก เช่น มรณบัตร
- ๘. สำเนาพินัยกรรม (ถ้ามี)
- ๙. ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นคู่สมรสของเจ้ามรดกให้แสดงหลักฐานการสมรส (ถ้ามี)
- ๑๐. ถ้าผู้ขอเป็นบิดาเจ้ามรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาเจ้ามรดก หรือหลักฐานการรับรองบุตร
- ๑๑. ถ้าผู้ขอเป็นบุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม
- ๑๒. ถ้ามีกรณีพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องแสดงหลักฐานสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือคำพิพากษาถึงที่สุด
- ๑๓. หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)
- ๑๔. หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมพร้อมหลักฐานของผู้รับมอบอำนาจ (ถ้ามี)
- ๑๕. แบบคำขออนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินฯ (ต.๑)
- ๑๖. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก.)
- ๑๗. บันทึกการสอบสวนการจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘ หรือ ท.ด. ๙)
- ๑๘. คำพิพากษาศาล กรณีผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (ถ้ามี)

๑๙. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้ขอรับมรดก โดยให้สอบสวนว่าบุคคลในครอบครัวของผู้ขอ คือ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และยังคงอยู่ร่วมครอบครัวเดียวกัน (ยกเว้นบุตรที่สมรสแล้ว แม้จะอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ) โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้านว่ามีบุคคลใดถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่ ถ้ามีมีจำนวนกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร ใช้ทำประโยชน์อะไร และบ้านดังกล่าวใครเป็นเจ้าของ ตั้งอยู่ในที่ดินของใคร มีหลักฐานที่ดินอย่างไร
๒๐. หลักฐานที่แสดงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านที่ผู้ขออาศัยอยู่ (ถ้ามี)
๒๑. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงที่ผู้ขอและหรือบุคคลในครอบครัวของผู้ขอถือครองอยู่ (ถ้ามี)
๒๒. ในการสอบสวนผู้ขอจะต้องทำบัญชีเครือญาติด้วย
๒๓. ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ข้อ ๒ (๘) รายละเอียด ๕๐๐ บาท แล้วนำไปเสิร์ฟรับเงินติดเข้าเรื่องไว้
- เจ้าหน้าที่ต้องสอบถามผู้ขอว่ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนั้นไปในคราวเดียวกันหรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ ข้อ ๑ (๓) ระบุว่าถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไปต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น ถ้าผู้ขอจะจำหน่ายไปในคราวเดียวกัน เช่น ยกให้แก่บุตรที่มีสัญชาติไทย ต้องแจ้งให้ผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องมายื่นคำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว แล้วส่งเรื่องไปเพื่อขออนุญาตในคราวเดียวกัน ดังนี้
๒๔. คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก.)
๒๕. แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)
๒๖. สำเนาหลักฐานของผู้รับโอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ
๒๗. ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท)
๒๘. ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ต้องบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับทราบว่าจะมีการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงดังกล่าวในภายหลัง จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน
๒๙. สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
๓๐. สำเนาเอกสารทั้งหมดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับรองสำเนาถูกต้องให้ครบถ้วนทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุชื่อและตำแหน่งให้ชัดเจน

อนึ่ง หากเป็นการโอนมรดกโดยผู้จัดการมรดกต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เรียบร้อยก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา หรือโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการต้องประกาศให้ครบกำหนดก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา และเมื่อรัฐมนตรีอนุญาตแล้ว จึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ข้อ ๒ (๘) ไร่ละ ๑๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

.....(เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
หัวหน้าส่วนแยก/ ผู้ตรวจสอบ)



**คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน
ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....
เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....
ออกให้โดย..... ขอยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินต่อ.....
..... จังหวัด..... ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้โดยการขอรับมรดกที่ดิน.....แปลง
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคือ.....
เลขที่..... เล่ม..... หน้า..... เหตุที่ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินก็เพราะ ข้าฯ เป็น
ทายาทโดยธรรมของ.....เจ้ามรดกและมีสัญชาติ..... จึงต้องขออนุญาตตามนัยมาตรา ๙๓ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒ ที่ดินรายนี้ในขณะนี้ มีชื่อ..... เป็นเจ้าของ
เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ได้มาแล้วข้าพเจ้าจะ.....ขอรับโอนมรดก..... จากเจ้าของ

ข้อ ๓ ในขณะนี้ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินอยู่แล้วคือ.....
.....
ลงชื่อ.....ผู้ขอ



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า...นาย, นาง, นางสาว.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความจริงดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าฯ ขอรับมรดกที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจาก.....
เจ้ามรดก ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็น.....ของเจ้ามรดก ข้าฯ ขอให้ถ้อยคำต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ข้าฯ เกิดเมื่อ.....ที่ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ประเทศ.....มีเชื้อชาติ.....สัญชาติ.....

๒. บิดาของข้าฯ ชื่อ.....นามสกุล.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
เกิดที่.....(ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่าตายเมื่อใด ณ ที่ใด)

๓. มารดาของข้าฯ ชื่อ.....นามสกุล.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
เกิดที่.....(ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่าตายเมื่อใด ณ ที่ใด)

๔. คู่สมรสของข้าฯ ชื่อ.....นามสกุล.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
เกิดที่.....(ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่าตายเมื่อใด ณ ที่ใด)

๕. ที่ดินที่ขอรับมรดก (แต่ละแปลง) เป็นที่ (บ้าน , สวน) มีเนื้อที่.....ปัจจุบันใช้ทำ
ประโยชน์อะไร.....

๖. ปัจจุบันข้าฯ ถือครองที่ดินอยู่หรือไม่.....ถ้ามีมีจำนวน.....แปลง
มีหลักฐานที่ดินอย่างไร.....เนื้อที่.....ใช้ทำประโยชน์อะไร.....

๗. บุคคลในครอบครัวเดียวกันของข้าฯ มีดังนี้ (มีใครบ้างและใครถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่
ถ้ามีมีหลักฐานที่ดินอย่างไร)

๘. บ้านที่ข้าฯ อาศัยอยู่ตามทะเบียนบ้านเลขที่ดังกล่าวมี.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
ตั้งอยู่บนที่ดินมีหลักฐานอย่างไร.....เนื้อที่.....มี.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๙. ความจำเป็นในการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม เนื่องจากข้าฯ เป็น.....ของเจ้ามรดกโดยชอบด้วยกฎหมาย และมีสัญชาติ..... ซึ่งถือว่าเป็นคนต่างด้าว จึงต้องอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

๑๐. ข้าฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนี้ไปในคราวเดียวกันหรือไม่ (ถ้าจะจำหน่าย จะจำหน่ายอย่างไร เช่น ให้แก่ใครและถ้าไม่จำหน่ายต้องบันทึกผู้ขอรับทราบว่าจะมีการจำหน่าย จ่ายโอนที่ดินไปในภายหลัง ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้องเป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

หมายเหตุ

๑.กรณีและผู้ขอเป็นทั้งทายาทโดยธรรมและทายาทโดยพินัยกรรม ต้องสอบสวนให้ชัดเจนว่า เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้ผู้ขออย่างไร มีจำนวนมากน้อยเพียงใด

๒.หากสอบสวนแล้วผู้ขอมีที่ดินหลายแปลง และ เมื่อรวมกับที่ดินที่ขอรับมรดกตามนัย มาตรา ๘๓ แล้ว เกินกำหนดสิทธิในแต่ละประเภทตามนัยมาตรา ๘๗ หรือที่ดินที่ขอรับมรดกตามนัย มาตรา ๘๓ เกินกำหนดสิทธิในแต่ละประเภทตามนัยมาตรา ๘๗ ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอจำหน่ายที่ดิน ส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกันด้วย

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน



ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
 อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
 จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
 เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
 เขียนที่.....
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....
 สัญชาติ..... เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....
 ออกให้โดย..... ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า
 ต่อ..... จังหวัด..... ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 คือ..... เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 มีชื่อ..... เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้
 ใช้ประกอบกิจการ.....(เป็นที่อยู่อาศัย.....)

ข้อ ๒ บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมีเนื้อที่.....ไร่
งาน.....วา เพราะต้องการ.....(ยกให้แก่.....บุตรของข้าฯ หรือ
 จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
 ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่.....ที่ได้รับโอนมรดก...จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

-- เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอจำหน่ายที่ดินได้.....
-- ส่งกรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป.....
-
-
-

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตาม มาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๓)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เดือน.....ปี เดือน.....ปี เดือน.....ปี เดือน.....ปี เดือน.....ปี เดือน.....ปี
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่ ที่ดิน เดิม ๑ ๒ ๓ ขอ ขึ้น ๑ ๒ ๓	หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชย์กรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่					งาน	วา

หมายเหตุ กรณีจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๓) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญญาซื้อขายในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 (.....)
 (.....)

บัญชีรายงานผลการส่งอนุญาตของคนต่างด้าวตาม มาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่	งาน	วา

หมายเหตุ ๑. กรณีจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญญาที่ดินของหมายเหตุ

๑. กรณีรับมรดกตามกฎหมายมาตรา ๙๓ และจำหน่ายไปในคราวเดียวกันให้ระบุในช่องหมายเหตุ พร้อมทั้งระบุชื่อผู้รับโอนและสัญญาที่ดินของหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 (.....)
 (.....)

บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อักษรร.....
 ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ/งบประมาณ).....
 ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่				จำนวนที่ดิน			ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชย์กรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ	
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา					

**การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

▶ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๙๖ ทวิ และ ๙๖ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕
๓. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕
๔. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๑๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

▶ สรุปหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดดังต่อไปนี้
 - ๑.๑ ชื่อพันธบัตรดังต่อไปนี้
 - พันธบัตรรัฐบาลไทย
 - พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
 - พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงิน หรือดอกเบี้ย
 - ๑.๒ ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ๑.๓ ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - ๑.๔ ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒. ซื่อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่

๓. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

๔. ต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า ๕ ปี โดยให้แสดงหลักฐานการถือครองการลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง ถ้าถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

๕. ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๖. กรณีนำเงินมาลงทุนแล้วสืบล้านบาท แล้วซื้อที่ดินไม่ครบ ๑ ไร่ ต่อมาต้องการซื้อที่ดินเพิ่มอีกภายในระยะเวลาที่ดำรงการลงทุน สามารถใช้หลักฐานการลงทุนเดิมมาใช้ประกอบคำขอได้

D การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ไม่เห็นว่าจะควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

D หลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ

การขออนุญาตซื้อที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ต.๔ (เอกสารแนบท้ายกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๕) หรือในกรณีที่จะใช้แบบ ต.๔ ที่มีข้อความภาษาอังกฤษกำกับอยู่ ให้เบิกได้จากกองพัสดุ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงเอกสารหลักฐาน ดังนี้

๑. หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว

๑.๑ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติบัตรอยู่ หรือ

๑.๒ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕ หรือ ตม.๑๗ ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๑.๓ เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว

๒. หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน

๒.๑ หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตร และพันธบัตร

๒.๒ หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวม เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว

๒.๓ หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

๒.๔ หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้

อนึ่ง หลักฐานตาม ๒.๑ ถึง ๒.๔ จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สลิปสำเนา

๓. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศเพื่อการลงทุน

อนึ่ง หลักฐานดังกล่าวจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สลิปสำเนา

๔. หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัด ว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยาหรือเขตเทศบาล

๕. หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร ตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๖. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินที่ขออนุญาต

๗. กรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วในขณะที่ยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ให้แสดงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

อนึ่ง เอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ต้องแปลเป็นภาษาไทยโดยให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

▶ การสอบสวน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอไว้แล้ว ให้ทำการสอบสวนตามรายละเอียดในแบบ ต.๔ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ เมื่อเห็นว่าเป็นเอกสารหลักฐานที่ถูกต้อง และผู้ขอเป็นคนต่างด้าวที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอลงในแบบ ท.ด.๑๖ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ ดังนี้

๑. ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ที่เป็นปัจจุบันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ปีละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน เป็นระยะเวลา ห้าปีติดต่อกัน

๒. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

๓. ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

๔. เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวก แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ที่กฎหมายกำหนด

๕. ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุน ตามข้อ ๑. ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ ถอนการลงทุน

๖. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

๗. ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ตามข้อ ๑. ถึงข้อ ๕. ดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ผู้ได้รับอนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และถ้าไม่ปฏิบัติตามข้อ ๖. อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

อนึ่ง ในการบันทึกถ้อยคำคนต่างด้าว ให้ใช้แบบ ท.ด.๑๖ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ เนื่องจากจะมีข้อความเป็นภาษาอังกฤษ กำกับอยู่ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้คนต่างด้าวแล้ว ให้มอบสำเนาบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้คนต่างด้าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน เพื่อถือปฏิบัติต่อไป

▶ ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๑๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ และประกาศ กรมที่ดินเรื่องการกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ดังนี้

๑. กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๔) (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณา ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ (ตรวจสอบหลักฐานตามหัวข้อหลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ และสอบสวนตามหัวข้อการสอบสวน) และ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ก็ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

๒. กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ (ตรวจสอบหลักฐาน ตามหัวข้อหลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ และสอบสวนตามหัวข้อการสอบสวน) และหากเห็นว่า อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดิน ที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร ตาม ๒.๑ (๑) ต่อไป

๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม จากสำนักมาตรฐาน การทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา สั่งการ

๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาต ของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตาม ๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก เพื่อแจ้งผู้ขอให้มา ดำเนินการต่อไป

๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้ง กรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

▶ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

นอกจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากรแล้ว จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่ง ที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๘) ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ ๕๐๐ บาท
- ค่าอนุญาต ไร่ละ ๑๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

▶ การทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัดและกรมที่ดินจัดทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๔ การทำทะเบียนและหมวด ๕ การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

คำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

Application for Acquisition of Land for a Residential Purpose of an Alien

ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

under Section 96 bis of the Land Code

เลขที่...../.....

No.

ผู้ขอให้
ได้มาซึ่ง
ที่ดิน
Applicant

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว ชื่อ.....	I, Mr./Mrs./Miss		
ชื่อรอง.....	เกิดวันที่.....	เดือน.....	พ.ศ.....
Second Name	Date of Birth	Month	Year (B.E.)
สถานที่เกิด.....	อายุ.....		ปี
Place of Birth	Age		Years
สัญชาติ.....	อาชีพ.....		
Nationality	Occupation		
ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....			
Alien Identification Card/Passport No.			
ออกให้ที่.....	วันที่.....	เดือน.....	พ.ศ.....
Issued By	Date	Month	Year (B.E.)
ที่อยู่ปัจจุบัน.....			
Current Address.....			
ที่อยู่ในประเทศไทย.....	บ้านเลขที่.....	หมู่ที่.....	
Address in Thailand	House No.	Moo	
ตรอก/ซอย.....	ถนน.....	ตำบล/แขวง.....	
Soi	Road	Sub-District	
อำเภอ/เขต.....	จังหวัด.....	รหัสไปรษณีย์.....	
District	Province	Area Postal Code	

บุคคลใน
ครอบครัว
ของผู้ขอ
ให้ได้มาซึ่ง
ที่ดิน
Persons in
Family of
an
Applicant

๑) ชื่อบิดา.....อาศัยอยู่ที่.....
1) Father's Name Residing at

๒) ชื่อมารดา.....อาศัยอยู่ที่.....
2) Mother's Name Residing at

๓) ชื่อคู่สมรส.....อาศัยอยู่ที่.....
3) Spouse's Name Residing at

๔) ชื่อบิดาคู่สมรส.....อาศัยอยู่ที่.....
4) Father's Name of Spouse Residing at

๕) ชื่อมารดาคู่สมรส.....อาศัยอยู่ที่.....
5) Mother's Name of Spouse Residing at

๖) บุตร..... คน
6) Total of Child(ren)

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name Residing at

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name Residing at

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name Residing at

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name Residing at

๗) บุคคลอื่นนอกจาก ๑) ถึง ๖)

7) Other Person except 1) - 6)

ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
Residing at

ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
Residing at

ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
Residing at

ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
Residing at

จำนวนที่ดินที่ขอให้ได้มา.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
Total of Land being Applied for Acquisition.... Parcel Total Area Rai Ngan Wah²

โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
Title Deed/Certificate of Utilization No.

ที่ดินที่ขอ
ให้ได้มา
Land being
Applied for
Acquisition

ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
Mapsheet No. Parcel No. Tambon No.

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
Sub-District District Province

สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินที่ขอให้ได้มา.....
Improvement on the Land being Applied for Acquisition

.....
.....
.....

จำนวนที่ดิน
หรือสิ่งปลูก
สร้างที่มีอยู่
แล้ว
Total of Land
Parcel or
Improvements
already
Acquired

จำนวนที่ดินที่มีอยู่แล้ว.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 Total of Land already Acquired..... Parcel Total Area Rai Ngan Wah²

โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
 Title Deed/Certificate of Utilization No.

ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 Mapsheet No. Parcel No. Tambon No.

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 Sub-District District Province

สิ่งปลูกสร้างอื่น.....
 Other Improvements

.....

รายละเอียด
เกี่ยวกับการ
ลงทุน
Details of
Investment

ประเภทของธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุน.....
 Type of Invested Business

.....

จำนวนเงินที่ลงทุน.....บาท ระยะเวลาการดำรงทุน.....ปี
 Total Amount of Investment Baht Period of Investment Year(s)

หลักฐานที่
ผู้ขอเข้ามา
แสดง
Evidences
which the
applicant
brings to
produce

- หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว
Evidence of an Alien
 - ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
Alien Identification Card
 - ใบสำคัญถิ่นที่อยู่
Certificate of Residence
 - เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว
Passport Indicating the Nationality of the Alien
 - หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน.....
Evidence of Investment
-
-

- หลักฐานการนำเงินมาลงทุน
Evidence concerning the money brought for investment
 - หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
Evidence concerning foreign currency brought into the Kingdom
 - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
Evidence concerning the withdrawal of the money from a foreign
currency deposit account
 - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ
เพื่อการลงทุน Evidence concerning the withdrawal of the money for
investment from a non-resident Baht account
 - หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มา อยู่ในบริเวณที่
กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้น
อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล
Letter of confirmation from the Provincial Office of Town and Country
Planning indicating that the land to be acquired which is not located in
Bangkok Metropolis, Pattaya City or Tassaban (Municipality), is located
within the residential zone under the law on town planning
 - หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว ในขณะยื่น
คำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน
Land right document in case an applicant has already had right on land
by the time the application is being lodged
 - หลักฐานอื่น
Other Evidences
-
-
-

ข้าพเจ้าประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างต้น และยินยอมปฏิบัติตาม

I wish to acquire the above mentioned land and I will abide by
หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความที่กล่าวข้างต้นถูกต้องตรงกับ
the rules and conditions of the laws prescribed and I declare that the above information on this form is all
ความจริงทุกประการ
correct as the truth.

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

Signature

Applicant

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date

Month

B.E.

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน หน้าข้อความที่ต้องการ

Remarks 1. Mark ✓ in in front of items required

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการ

2. Cross out the items which are not required

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

For Official Only

ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า.....

Verified and Found that

.....

.....และเห็นสมควร.....

and Agree to

ลงชื่อ.....

Signature

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

Competent Official

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date

Month

B.E.

ความเห็นอธิบดี

Director-General's Opinion

.....

ลงชื่อ.....

Signature

(.....)

อธิบดีกรมที่ดิน

Director-General of the Department of Lands

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date

Month

B.E.

คำสั่งรัฐมนตรี
Minister's Order

.....
.....
.....

ลงชื่อ.....

Signature

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

Minister of Ministry of Interior

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date

Month

B.E.



บันทึกถ้อยคำ
RECORD OF STATEMENT

ที่ดิน
LAND

ระวาง.....ตำบล.....
 Mapsheet No. Sub-District
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 No. Tambon No. District
 โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ก./น.ส. ๓ เลขที่.....จังหวัด.....
 Title Deed/NS 3K/NS 3 No. Province
 ที่ว่าการ.....
 Land Office
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 Date Month Year (B.E.)
 ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
 I, Age Years

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เป็นบุตร.....
 Race Nationality Parents' Name
 อยู่ที่บ้าน..... เลขที่.....ตำบล.....
 Residing at House No. Sub-District
 อำเภอ..... จังหวัด..... ประเทศ.....
 District Province Country

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....
 make a solemn declaration and give truthful statement to
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :
 as follows :

ข้าพเจ้าได้รับทราบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คนต่างด้าวผู้นำเงินมาลงทุนต้องปฏิบัติเมื่อได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามนัยมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังต่อไปนี้

I am aware of the following rules and conditions which an alien who brings money for investment shall comply with when obtaining permission to acquire land for residential purpose under section 96 bis of the Land Code that an alien who is granted permission:

๑. ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ที่เป็นปัจจุบัน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๗๑ ปีละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน เป็นระยะเวลาห้าปีติดต่อกัน

1. Shall maintain the investment period not less than five years and shall produce the evidence of possession of investment which shall be not less than Baht forty million as the application which is submitted at the present time to the competent official according to section 71 once a year which shall be no later than the date the permission of the aforementioned land acquisition is registered on five consecutive years;

๒. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว ไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

2. Shall utilize such land for a residential purpose of an alien and family in a way that is not contrary to the local custom or good living of the local community ;

๓. ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

3. Shall inform such land utilization for a residential purpose to the competent official according to section 71 of land office within sixty days as from the date of utilization;

๔. เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

4. Shall facilitate the competent official supervising the use of such land in accordance with rules and conditions prescribed in the law once he/she received the written notifications from the competent official under section 71;

๕. ถ้าผู้ได้รับอนุญาต ถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาการชำระเงินตามข้อ ๑ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

5. If an alien withdraws the investment in such business or transaction before the due date of the investment in 1, an alien shall inform in writing to the competent official according to section 71 within sixty days as from the date of making withdrawal;

๖. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

6. Shall utilize such land for residential purpose within two years as from the date of acquisition registration;

๗. ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามข้อ ๑. - ข้อ ๕. ดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ผู้ได้รับอนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และถ้าไม่ปฏิบัติตามข้อ ๖. อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

7. If an alien does not comply with the rules and conditions in 1 - 5, the Director General shall have the power to order an alien, who has been granted permission, to dispose of the land (or portion of land) granted within the period of not less than one hundred eighty days and not more than one year. If the time limit elapses the Director General shall have the power to dispose of such land and if an alien does not comply with 6, the Director General shall have the power to dispose of such land.

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

Signature Person Giving Statement

ลงชื่อ.....พยาน

Signature Witness

ลงชื่อ.....พยาน/ผู้บันทึก

Signature Witness/Recorder

หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

This record is made in the presence of

Competent Official

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

D กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕
๓. หนังสือกรรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
๕. หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
๗. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
๘. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

D หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๑. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด
บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ต้องมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น
๒. กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องมีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน

D หลักฐานของนิติบุคคลที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ

๑. หนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
๒. หนังสือบริคณห์สนธิ
๓. วัตถุประสงค์
๔. ข้อบังคับ (เพื่อตรวจว่าบริษัทออกหุ้นชนิดระบุชื่อหรือหุ้นผู้ถือ ในกรณีที่บริษัทไม่มีข้อบังคับให้ตรวจจากรายงานการประชุมตั้งบริษัท)
๕. รายงานการประชุม

๖. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน (กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว)

๗. กรณีบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้เป็นผู้รับโอนที่ดิน แต่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ขอรับโอนที่ดินให้ใช้หลักฐานหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน

๘. บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๙. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) และถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่นถือหุ้นอยู่ก็ต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) อื่นด้วย

D หลักเกณฑ์ในการสอบสวน

การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น โดยให้สอบสวนดังนี้

๑. สอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

๑.๑ กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้ตรวจจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ถ้าปรากฏว่ามีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจากหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วนก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ จึงรับโอนที่ดินได้

ดังนั้น เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๑.๑ หรือข้อ ๑.๒ แล้วปรากฏว่า นิติบุคคลซึ่งขอรับโอนที่ดินไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ อีกทั้งนิติบุคคลซึ่งขอรับโอนที่ดินนั้นไม่มีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เสนอผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลพิจารณาสั่งการก่อนแล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ขอต่อไป

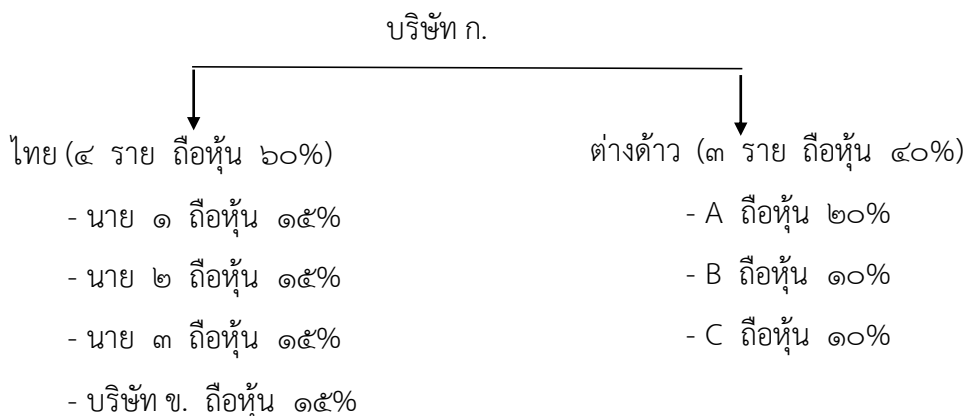
๒. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑. แล้วปรากฏว่า บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๙๘ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่ โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ กรณีตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในบริษัท จำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวที่ถืออยู่ในบริษัท จำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด และถือວ່านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนไทยด้วย

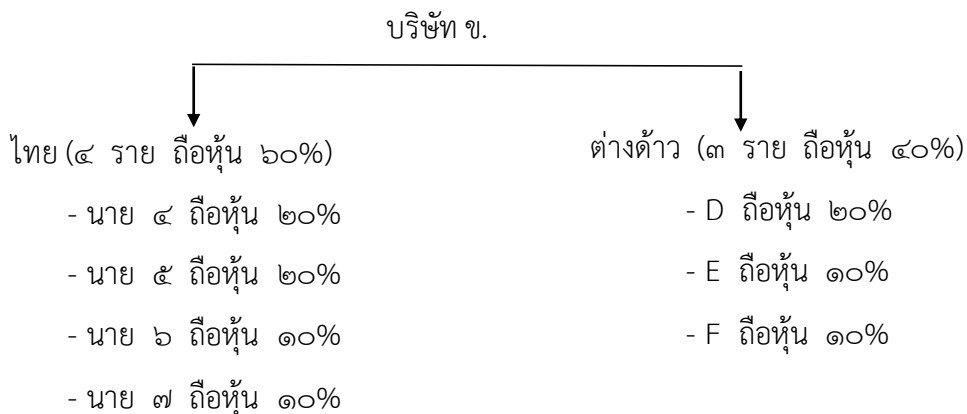
ตัวอย่างกรณี ๒.๑

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า ของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๙๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ใน บริษัท ก. จำนวน ๑๕ % เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก. จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

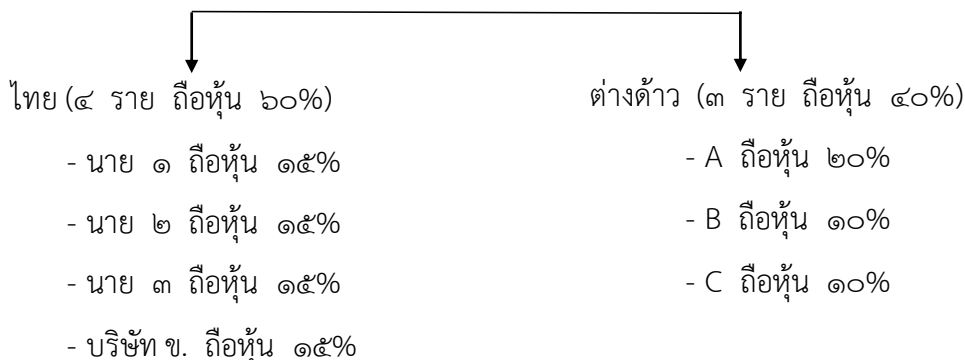
๒.๒ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนต่างด้าวด้วย และถ้าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือนิติบุคคล (ไทย) นั้น เมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

ตัวอย่างกรณี ๒.๒

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

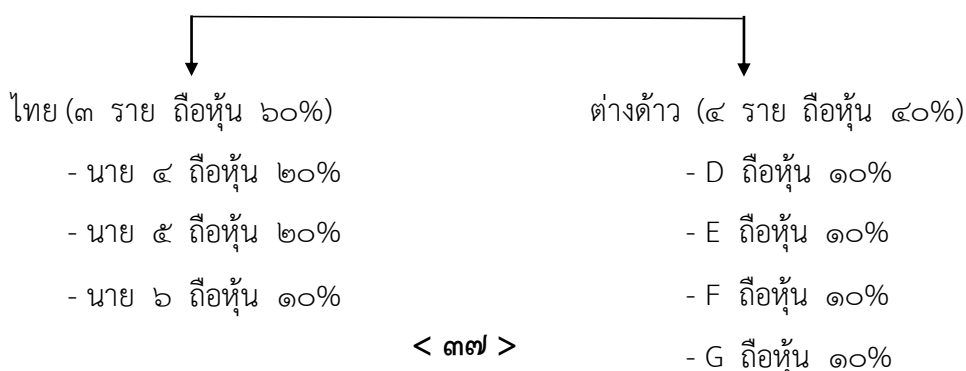
บริษัท ก.



ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

บริษัท ข.



ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมีผล ดังนี้

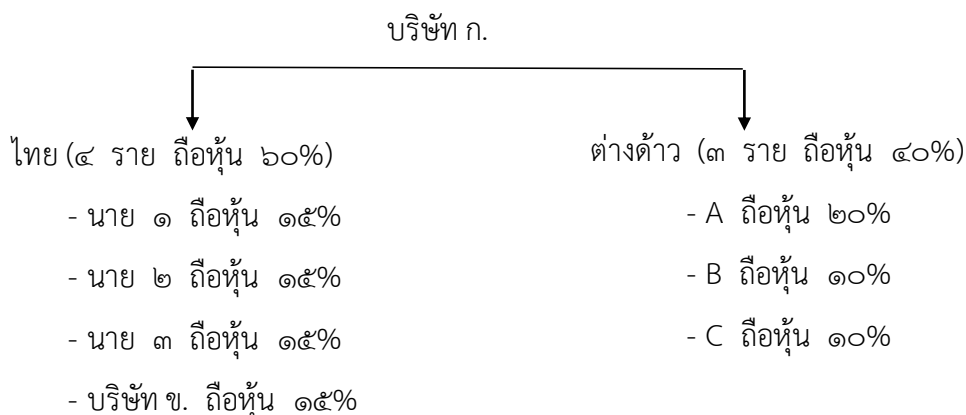
(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย และมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๓. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๙๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตามข้อ ๒ จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

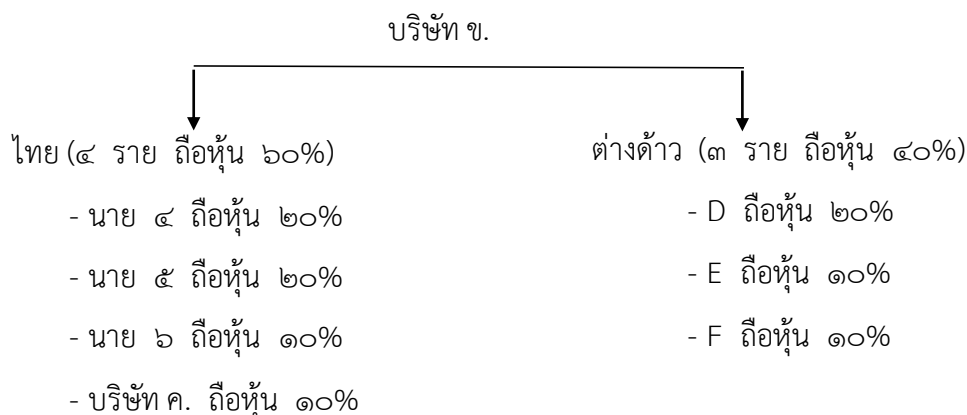
ตัวอย่างกรณี ๓

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

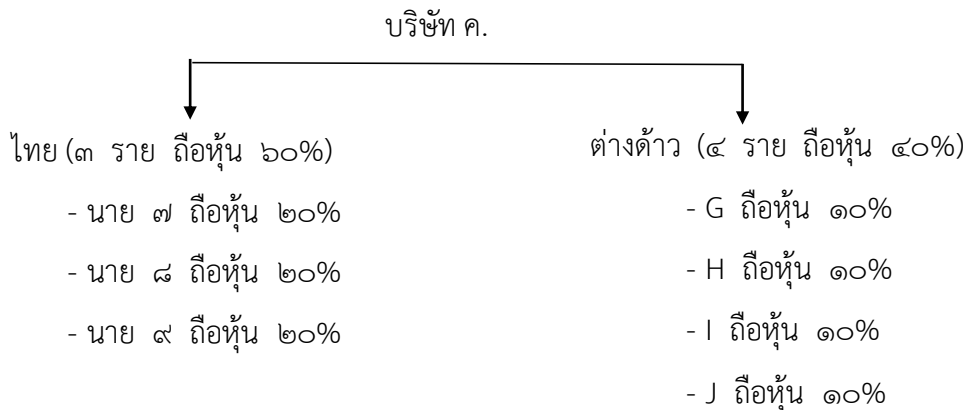


ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่เนื่องจากบริษัท ข. มีบริษัท ค. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ค. ว่า บริษัท ค. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่ ขั้นตอนที่ ๓ ตรวจว่า บริษัท ค. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ข.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ค. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ค. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมีผล ดังนี้

(๑) หุ้นของบริษัท ค. ถืออยู่ในบริษัท ข. จำนวน ๑๐ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ข. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือ โดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๐ % เป็น ๕๐ % และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ข. กลายเป็นคนต่างด้าว และเมื่อบริษัท ข. เป็นคนต่างด้าวแล้ว เป็นเหตุให้หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว บริษัท ก. จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๔. บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นที่ออกให้ผู้ถือนั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าว (ตรวจได้จากข้อบังคับของบริษัท)

๕. กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้พิจารณาทำนองเดียวกันกับข้อ ๒. และ ข้อ ๓.

๖. ข้อยกเว้นกรณีไม่ต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ขอรับโอนที่ดิน ตามข้อ ๒. และ ข้อ ๓. มีดังนี้

๖.๑ กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยกรณีนี้ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองนายทะเบียนของบริษัท

(กรณีบริษัทมหาชนจำกัดนั้นไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) ว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของ
คนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน

๖.๒. กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นนิติบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่น
(ดังที่ระบุไว้ตามข้อ ๕.)

๖.๓ กรณีเมื่อสมมติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไป
รวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีจำนวนหุ้น
ที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัด
หรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

ด การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น

กรณีนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มา
ซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มา
ซึ่งที่ดินตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกรณี
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ
บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ขอได้มาซึ่งที่ดินตาม
บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่จัดตั้งขึ้นนั้น ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๑. ถึง ข้อ ๕. เนื่องจากการขอได้มาซึ่งที่ดิน
ของนิติบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามนัยแห่งกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ซึ่งยกเว้นบทบัญญัติแห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

ด การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแต่มีได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐

กรณีนิติบุคคลซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แต่มีได้รับอนุญาต
ให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ ขอได้มาซึ่งที่ดินต้องมี
หนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานและต้องพิจารณา
ดำเนินการตามข้อ ๑. ถึง ข้อ ๖.

ด พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล

ในการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาสั่งการ

ด การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว

กรณีนิติบุคคลตามนัยดังกล่าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการสอบสวน การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแต่ไม่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล เนื่องจากมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

ด กรณีรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์

กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ถ้ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑) ขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อ ขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ เมื่อสอบสวนแล้วแม้จะปรากฏว่านิติบุคคลนั้นมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ ๔๙ และมีจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินถึงจำนวนผู้ถือหุ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติม ดังนี้

๒. สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น โดยให้สอบสวนว่าผู้ถือหุ้นมีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยแสดงหลักฐานประกอบ เช่น

๑.๑ หนังสือจากสถานประกอบการที่รับรองว่า ผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใด ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้

๑.๒ หลักฐานที่แสดงว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่เก็บสะสมไว้ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยแสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก หรือหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม

๑.๓ กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคล (ผู้ถือหุ้น) นั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนที่มาของเงินที่ซื้อหุ้นด้วย โดยให้ตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้นแสดงหลักฐานเกี่ยวกับเงินที่ซื้อหุ้นว่ามีที่มาอย่างไร เช่น งบดุลของบริษัท และในกรณีระบุว่ากู้เงินอื่นมา

ซื้อหุ้น ต้องแสดงหลักฐาน เช่น สัญญากู้ยืม และรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว (ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๒. กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน เช่น มีทุนจดทะเบียน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ซื้อที่ดินราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีการจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่าเงินที่ซื้อที่ดินมีที่มาอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐานประกอบ และในกรณีระบุว่ากู้ยืมเงินซื้อที่ดิน ให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐานสัญญากู้ยืม และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๒.๑ กรณีกู้ยืมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น หลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศ หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๒.๒ กรณีกู้ยืมจากคนสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลผู้ให้กู้จะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๓. การรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น มีอาชีพเป็นทนายความหรือนายหน้า ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น โดยให้แสดงหลักฐานที่ระบุไว้ในข้อ ๑. และข้อ ๒.

๔. การรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๑. - ข้อ ๓. แต่อย่างไร

▶ กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว

ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

▶ กรณีรายได้สอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ขอยืนยันที่จะจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

▶ การทำทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นเป็นกรรมการ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้ดำเนินการจัดทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

▶ การตรวจสอบสภาพของนิติบุคคลภายหลังการรับโอนที่ดิน

ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคล ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) โดยส่งให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจหรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด (ตัวอย่างหนังสือปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามมาตรา ๙๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับทราบผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลดังกล่าวมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายต่อไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๘๗, ๙๔, ๙๕, ๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

ลำดับ ที่	ชื่อนิติบุคคล	ที่ตั้งนิติบุคคล	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้งอยู่			เนื้อที่			ประเภทการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ	
			ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	ตาราง วา			



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ทำการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน
ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอ ฎีกุณตนและให้ถ้อยคำต่อ
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท.....ถือหุ้นจำนวน.....หุ้น
มีมูลค่า.....บาท ข้าพเจ้าประกอบอาชีพ.....โดยทำงานที่.....
เป็นเวลา.....ปี มีรายได้เดือนละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
(หนังสือรับรองของสถานประกอบการ ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้น ข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน/รับมรดก/
กู้ยืมมา ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร/หนังสือสัญญาขายที่ดิน/หลักฐานการรับมรดก/สัญญากู้ยืม ฯลฯ)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมี
ความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิปไตยมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง
มาประกอบการพิจารณา
(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....พยาน
(ลงชื่อ).....พยาน
(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ทำการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน
ข้าพเจ้า..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอ ฎีกา ณ ตนและให้ ถ้อยคำต่อ
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนของบริษัท.....ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น
โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ.....
ตามวัตถุประสงค์ข้อ.....มีรายได้ปีละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
(งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้น บริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงาน
การประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืม/ฯลฯ)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมี
ความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิปไตยมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง (ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ
มาประกอบการพิจารณา (ลงชื่อ).....พยาน
(ลงชื่อ).....พยาน
(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ต.๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท
กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ทำการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอ ฎีกาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ข้าพเจ้าบริษัท.....ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน.....แปลง เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ข้อ ๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิมโดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่า การถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

ข้อ ๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ (ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกิน (ลงชื่อ).....พยาน

หนึ่งไร่ (ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

▶ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๘๖ และ ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ (ก)
๓. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๘๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๓ เรื่อง คนต่างด้าวแจ้งการไม่ใช้ที่ดิน
๕. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

▶ หลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน มี ๓ กรณี คือ

๑. คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คนต่างด้าวตามมาตรานี้ หมายความว่ารวมถึงนิติบุคคลต่างด้าวด้วย ซึ่งเดิมคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาที่บัญญัติให้คนสัญชาติไทยและคนสัญชาติแห่งคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีสิทธิขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของแต่ละประเทศได้ แต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินกับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ (ในปัจจุบันคนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป)

๒. คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ หมายถึงบุคคลธรรมดาไม่รวมนิติบุคคล)

๓. คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ หมายถึงบุคคลธรรมดาไม่รวมนิติบุคคล)

กรณีคนต่างด้าวตามข้อ ๑. – ข้อ ๓. ขอดำเนินการที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

ดังนั้น เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวใน ๓ กรณีดังกล่าวข้างต้นจะจำหน่ายที่ดินจึงต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ (๓)

▶ การขออนุญาตจำหน่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอยกจำหน่ายโอนที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ (๓) ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอดำเนินการที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดก ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอยกจำหน่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

▶ การตรวจสอบหลักฐานและบันทึกถ้อยคำผู้ขอ

ให้คนต่างด้าวยื่นคำขอตามแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) และในการขออนุญาตพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก.)

๒. แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)

๓. สำเนาหลักฐานของผู้โอน เช่น

๓.๑ กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

(๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ

(๒) หนังสือเดินทาง หรือ

(๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุล หรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ

(๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว

(๕) หนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามี)

๓.๒ กรณีเป็นนิติบุคคล

(๑) หนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท

(๒) หนังสือบริคณห์สนธิ

(๓) วัตถุประสงค์

(๔) ข้อบังคับ

(๕) รายงานการประชุม

(๖) บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๔. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต

๕. สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนี้

๕.๑ การรับรองความถูกต้องของคำแปลเป็นภาษาไทยให้กระทำโดย

(๑) คนไทยที่จบการศึกษาในระดับที่ไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอน

(๒) อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาดังกล่าว

(๓) สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย โดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการ

(๔) สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ

๕.๒ เจ้าหน้าที่จะยอมรับเอกสารที่สร้างขึ้นเป็นภาษาต่างประเทศโดยไม่ต้องให้จัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าหน้าที่นั้นเห็นว่าตนสามารถเข้าใจภาษาดังกล่าวได้

(๒) เจ้าหน้าที่นั้นมีผู้ร่วมงานที่มีความรู้ในภาษาดังกล่าว

D ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

๑. กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ แล้วให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๒. กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗) (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่วนแยก

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามข้อ ๒.๑ (๑) ต่อไป

๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน รัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

กรณีตรวจสอบพบว่าคนต่างด้าวได้จดทะเบียนจำหน่ายที่ดินไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ให้ดำเนินการตามข้อ ๒.๑ (๑) หรือข้อ ๒.๑ (๒) แล้วแต่กรณี ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗) (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตามข้อ ๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

▶ การแก้ไขทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว

ที่ดินที่มีทะเบียนแล้ว ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับชื่อหรือที่อยู่ หรือจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไป ให้ปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินไปทั้งแปลง ให้ขีดฆ่าข้อความในทะเบียนตั้งแต่ช่อง “ลำดับที่” ไปตลอดทั้งบรรทัด แล้วหมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๒. กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินบางส่วน ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๑. แต่ให้หมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอนและทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๓. กรณีคนต่างด้าวถึงแก่กรรม และมีการโอนมรดกให้กับคนต่างด้าว ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้หมายเหตุไว้ตามข้อ ๑. หรือข้อ ๒. แล้วแต่กรณี

๔. สำหรับทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ ตามข้อ ๑. - ข้อ ๒. ให้หมายเหตุให้ทราบถึงผู้โอน และทะเบียนเลขที่ของผู้โอน

๕. กรณีคนต่างด้าวแก้ไขชื่อและหรือที่อยู่ ให้ขีดฆ่าชื่อและหรือที่อยู่เดิม และแก้ไขเป็นชื่อและหรือที่อยู่ใหม่ แล้วขยายการไปลงใหม่ตามตัวอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น โดยให้ลงในช่องหมายเหตุว่ายกไปลงในอักษรใด ทะเบียนเลขที่ใด (ถ้ามี)

๖. การเปลี่ยนแปลงโดยลักษณะอื่น ถ้าเป็นกรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ให้เลือกปฏิบัติโดยอนุโลมตามตัวอย่างที่กล่าวมา

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้แจ้งกรมที่ดินทราบทุกครั้ง เพื่อแก้ไขทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันโดยสำเนาหรือรายงานตามรายการที่เปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งส่งสำเนานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย

D แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๑. บริษัทต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน

ข้อเท็จจริง

บริษัท อ. เป็นนิติบุคคลต่างด้าว เมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๑ บริษัทได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ซื้อที่ดิน ๑๐ แปลง โดยอาศัยสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาบริษัท อ. ต้องการจำหน่ายที่ดินทั้ง ๑๐ แปลงดังกล่าว

ความเห็น

บริษัท อ. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินไปก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม อันอยู่ในวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เห็นควรอนุญาตให้บริษัทขายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ แต่เนื่องจากการขายที่ดินของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อนตามมาตรา ๙๙ ประกอบกับมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๑ (๓)

หมายเหตุ

ประเทศไทยได้ยกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินกับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. บริษัทต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน

ข้อเท็จจริง

บริษัท A. เป็นนิติบุคคลต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยขอขายที่ดิน

ความเห็น

บริษัท A เป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามนัยมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อบริษัทต้องการขายที่ดินดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ก่อน ตามนัยมาตรา ๙๙ และ ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับ ข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๓. คนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดินย้อนหลัง

ข้อเท็จจริง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี

ความเห็น

คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินจากรัฐมนตรี ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และขออนุญาตจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๑ (๓) พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปโดยไม่ส่งเรื่องขออนุญาตก่อน เป็นเพราะเจ้าหน้าที่ปลั้งผลอ้อมไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายแต่อย่างใด เห็นควรนำเรียนให้รัฐมนตรีสั่งอนุญาตย้อนหลัง

๔. คนต่างด้าวรับมรดกแล้วขอจำหน่ายที่ดินทั้งหมด

ข้อเท็จจริง

คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วขอจำหน่ายที่ดินไปทั้งหมด

ความเห็น

นาง A คนต่างด้าว เป็นมารดาของนาง ก. เจ้ามรดก นาง A ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื้อที่ ๒ ไร่ ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเกินกำหนดสิทธิตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ ครอบครอง ๑ ไร่ กรณีนี้ผู้ขอได้ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินที่รับมรดกทั้งหมดไปในคราวเดียวกัน โดยจะจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งหมดแก่นาง ข. ซึ่งเป็นบุตรและเป็นบุคคลสัญชาติไทย เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับมรดก และจำหน่ายที่ดินทั้งหมดไปในคราวเดียวกันได้ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๕. คนต่างด้าวรับมรดกแล้วขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิ

ข้อเท็จจริง

คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วขอจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็น

นาย A คนต่างด้าว เป็นบิดาของนาย ก. เจ้ามรดก นาย A ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื้อที่ ๓ ไร่ ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเกินกำหนดสิทธิตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีนี้ผู้ขอได้ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิจำนวน ๒ ไร่ ไปในคราวเดียวกัน โดยจะจดทะเบียนให้ที่ดินให้แก่ นาย ข. ซึ่งเป็นบุตรและเป็นบุคคลสัญชาติไทย เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับมรดกไปทั้งหมด ๓ ไร่ และจำหน่ายส่วนที่เกิน ๒ ไร่ไปในคราวเดียวกัน ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน



ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
 อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
 จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
 เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
 เขียนที่.....
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....
 สัญชาติ..... เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....
 ออกให้โดย..... ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า
 ต่อ..... จังหวัด..... ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 คือ..... เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 มีชื่อ..... เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้
 ใช้ประกอบกิจการ.....(เป็นที่อยู่อาศัย.....)

ข้อ ๒ บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมีเนื้อที่.....ไร่
งาน.....วา เพราะต้องการ.....(ยกให้แก่.....บุตรของข้าฯ หรือ
 จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
 ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ได้รับโอนมรดก...จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

-- เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอจำหน่ายที่ดินได้.....
-- ส่งกรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป.....
-
-
-

บัญชีรายงานผลการส่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๙๓)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่	งาน	ตร.วา

หมายเหตุ ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
(.....)
...../...../..... (.....)
...../...../..... (.....)

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๙๗)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัวหนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชย์กรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่	งาน	ตร.วา
ที่ดิน เดิม											
๑											
๒											
๓											
ขอ ครั้ง นี้											
๑											
๒											
๓											

หมายเหตุ ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(.....)

...../...../.....

บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว

อักษร.....
 ทะเบียนเลขที่(ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ).....
 ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัวหนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน			ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่					งาน	ตร.วา

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

▶ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๕๐ - ๕๕, ๙๐ - ๙๒, ๙๔ - ๙๖, ๙๖ ตี, ๙๙ และ ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

▶ หลักเกณฑ์ในการจำหน่ายที่ดิน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องจำหน่ายที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

๑. คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มิและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้ามิใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยมิได้รับอนุญาตใหม่ ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๐)

๒. คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๑)

๓. คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้ามิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๒)

๔. คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือมิได้รับอนุญาต ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔)

๕. ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๕)

๖. เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖)

๗. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทรี วรรคแรก)

๘. นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๐)

๙. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทรี วรรคสอง)

▶ การมอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทน

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ (ตามบัญชีการมอบอำนาจจากอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน ข้อ ๒.๓ และข้อ ๒.๕) อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จำหน่ายที่ดิน และ

๒. จัดการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ในกรณีที่ไม่มีจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลา ตามข้อ ๑.

๓. การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

▶ ขั้นตอนการพิจารณาคำเนิการ

เมื่อความปรากฏว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และต้องจำหน่ายที่ดินตามหลักเกณฑ์ในการจำหน่ายที่ดิน ข้อ ๑ - ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ (สำหรับการจำหน่ายที่ดินตามหลักเกณฑ์ในการจำหน่ายที่ดิน ข้อ ๙ ต้องดำเนินการตามที่ระบุไว้ในข้อ ๔. ของขั้นตอนการพิจารณาคำเนิการ)

๑. สรุปรข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นเสนออธิบดีกรมที่ดิน (กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร) หรือผู้ว่าราชการจังหวัด (กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น) แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่งการ ดังนี้

๑.๑ กำหนดเวลาให้คนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จำหน่ายที่ดินภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี

๑.๒ พิจารณาว่าคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องถูกดำเนินคดีตามมาตรา ๑๑๑, ๑๑๒ และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ประการใด คดีขาดอายุความแล้วหรือไม่ เพื่อแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีต่อไป

๑.๓ พิจารณาว่าคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องถูกดำเนินคดีอาญาฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน หรือแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ หรือมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ ประการใด คดีขาดอายุความแล้วหรือไม่ เพื่อแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีต่อไป

๒. กรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน และได้กำหนดเวลาให้จำหน่ายที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ แจ้งให้คนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนดให้ โดยนับแต่วันที่รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย (ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บ

๒.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวไว้เป็นหลักฐาน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) ผู้ที่จะรับโอนจากการจำหน่ายที่ดิน นอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถ และมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

(๒) ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เป็นผู้กำหนด หรือให้ความยินยอม และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน (ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ต้องดำเนินการตามนั้น)

(๓) ผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะเป็นผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเลือกบุคคลผู้รับโอนที่ดิน เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว

๓. กรณีมีผู้ที่จะรับโอนจากการจำหน่ายที่ดินแล้ว แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่มาดำเนินการจำหน่ายที่ดิน ให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้จำหน่ายที่ดิน โดยให้คนไทยที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษา

๓.๒ กรณีศาลไม่มีคำพิพากษาตามข้อ ๓.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และในสัญญาของผู้โอนว่า “ (จำหน่ายตาม คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ลงวันที่.....) ”

๔. กรณีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดไว้ตามข้อ ๑.๑ ให้เจ้าหน้าที่สรุปข้อเท็จจริง พร้อมความเห็นเสนออธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อพิจารณาดำเนินการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป โดยการจำหน่ายที่ดินมีขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๕๐ - มาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กล่าวโดยสรุปคือ ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน โดยการขาย หรือให้เช่าซื้อ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมีอำนาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่จะจำหน่ายนั้นโดยถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปีให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด โดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี)

๕. ขั้นตอนการดำเนินการกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๕๐ ถึงมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๕.๑ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน (คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว) ตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ที่ดินแปลงใดหรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดที่ดินชี้ขาดต่อไป

๕.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันเมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เกี่ยวกับราคาที่ดิน โดยราคาที่ดินที่จะพึงตกลงนั้น ให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน

๕.๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความในข้อ ๕.๒ ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน

๕.๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดิน โดยวิธีเช่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวดๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาสิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

๕.๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด มีอำนาจเรียกที่ดินคืนในการเรียกที่ดินคืนให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบ หรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

๕.๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ดินที่จำหน่าย (ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมาย โดยให้หักจากเงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับชำระราคาที่ดินจากผู้ซื้อ และเงินที่ได้จากการจำหน่ายที่ดินหลังหักค่าธรรมเนียมดังกล่าวแล้ว คงเหลือสุทธิเท่าใด ให้มอบให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว (ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการตามนั้น)

๖. วิธีการจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

๖.๑ ในการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน โดยการขาย หรือให้เช่าซื้อให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีขายให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือโดยการทอดตลาด

(๒) กรณีให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามความใน (๑) โดยอนุโลม

๖.๒ ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดว่าในการขายหรือการให้เช่าซื้อนั้น ควรจะใช้วิธีซื้อขายธรรมดา การประกวดราคา หรือการทอดตลาดก็ได้

๖.๓ การขายหรือการให้เช่าซื้อ ให้ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ก่อนที่จะทำการขาย หรือให้เช่าซื้อ ที่ดินแปลงใดต้องประกาศให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

๖.๔ เมื่อหมดกำหนดระยะเวลาประกาศให้ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดิน ตามข้อ ๖.๓ ถ้ามีผู้เสนอข้อตกลงซื้อ หรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอม ก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

๖.๕ เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละยี่สิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวดๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๔

๗. กรณีไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินชำรุดหรือสูญหาย

ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด จะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการออกใบแทนให้ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๗ (๕)



การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

▶ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๗๔ วรรคสอง และมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือท้องที่ของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองท้องที่หรือที่ดิน
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่
๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่ของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

▶ หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๑. กรณีรับให้ที่ดิน

เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒)

๒. กรณีซื้อที่ดิน

๒.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒)

๒.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตามข้อ ๒.๑

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าวไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ท.ด. ๙”) เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

โดยให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งแพมเฉพาะเพื่อแยกเก็บ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

๒.๓ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองตาม ข้อ ๒.๑ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำ คู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๕๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖)

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๑ ถึง ข้อ ๒.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ซื้อ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตามข้อ ๒.๑ ถึงข้อ ๒.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

๒.๔ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นต่างด้าวซื้อที่ดินก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ ถ้าคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้

ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็น คู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้ พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

๓. คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินแล้วจดทะเบียน จ้างนองที่ดิน

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าว ได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่ คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สิน ที่นำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว ที่ดินย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินมีความประสงค์จะจดทะเบียนจ้างนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือ ภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๕ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

D แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. หญิงไทยถือที่ดินแทนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว

นางสาว ก. ซื้อที่ดิน โดยแจ้งความเท็จว่าเป็นคนโสด (มิได้แจ้งว่ามีคู่สมรสเป็นต่างด้าว) ดังนั้น เมื่อนางสาว ก. ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดิน (ระหว่างสมรสกับคนต่างด้าว) เป็นสินส่วนตัวของตน กรณีนี้จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพยานิชย์ เมื่อที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส คนต่างด้าวย่อมมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่า

๑.๑ คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิด ตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ นางสาว ก. ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิด ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งถือว่ากระทำความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ แก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องจำนำที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดิน กำหนด ตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่านางสาว ก. ได้จดทะเบียนให้ ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่มารดาของตน จึงถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินไปแล้ว กรมที่ดินจึงแจ้งให้จังหวัดส่ง พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางสาว ก. ในความผิด

ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และคนต่างด้าวในความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๒. หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด

นาง บ. มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแพ่งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนระงับจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ให้นาง บ.

สำนักงานที่ดินจึงแจ้งให้ศาลแพ่งทราบว่าไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ศาลแพ่งเห็นว่า นาง บ. ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว เมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

นาง บ. ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (ศาลแพ่ง) ขอเปลี่ยนชื่อผู้ซื้อจากตนเป็น นางสาว ล. บุตรของตน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้ นาง บ. นำหลักฐานที่อ้างว่า เจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมจดทะเบียนโอนที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณามีคำสั่งต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ย่อมได้สิทธิตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลบางประเภทประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดิน ศาลมิได้พิจารณาว่าผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้นเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น การที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาด เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นเรื่องในทางธุรการของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด

สำหรับกรณีนี้ นาง บ. (ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี) มีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา หากให้นาง บ. ซื้อที่ดิน ก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมีสิทธิในที่ดินร่วมกับเพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่ฟังได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรมที่ดินเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

๓. ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยออกจากโฉนดที่ดินเนื่องจากถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน แต่ให้นาง ก. (คู่สมรส) ลงชื่อในโฉนดในฐานะเป็นเจ้าของแทน จึงพิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ก. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ฯลฯ” แต่ขณะนี้ ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาในเรื่องดังกล่าวกับทุก ๆ ประเทศแล้ว) ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคนไทยนั้นปรากฏว่าได้ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ แจ้งความดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

๓.๒ ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ที่ต้องเรียกเก็บ

๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทนดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน

- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๔. คนไทยขอจดทะเบียนจำนองที่ดินกับสามีต่างด้าว

คนต่างด้าวอยู่กินฉันสามีภริยากับนาง ก. โดยมีได้จดทะเบียนสมรส และได้ซื้อที่ดินลงชื่อนาง ก. ไว้ ต่อมานาง ก. ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวกับคนต่างด้าว สำนักงานที่ดินไม่ดำเนินการให้นาง ก. จึงมอบโฉนดที่ดินให้คนต่างด้าวยึดไว้ ต่อมานาง ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว คนต่างด้าวจึงขอให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ระงับการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้นาง ก.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๔.๑ การขอจดทะเบียนจำนองระหว่างนาง ก. กับคู่สมรสคนต่างด้าว มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้นาง ก. นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนเท่านั้น ไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้แต่อย่างใด

๔.๒ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า นาง ก. ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินจึงได้ให้จังหวัดดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับบุคคลทั้งสอง

๔.๓ ให้จังหวัดแจ้งให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินจากเจ้าหน้าที่ และแจ้งให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่จำหน่ายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินและสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษีอากรที่ต้องเรียกเก็บ โดยให้บันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน

- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๕. รัฐมนตรีไม่อนุญาตให้หญิงไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดินตามคำพิพากษา

ตามคำพิพากษาของศาล (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนาย ก. จำเลย เรื่องซื้อขาย) ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง พร้อมจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อนาง น. (ภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์

นาง น. เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาศาลโดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาง น. ผู้ขอลงชื่อใน น.ส.๓ ตามคำสั่งศาล มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและนาง น. ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นาง น. ขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.๓ ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้ แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็น

ทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้

กรมที่ดินได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง น. ชื่อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้สั่งไม่อนุญาตให้นาง น. รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

๖. ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยซึ่งถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด (คดีระหว่างนาย ป. คนต่างด้าว โจทก์ที่ ๑ นาง จ. (คู่สมรสของนาย ป.) โจทก์ที่ ๒ และนาง ท. จำเลย) โดยวินิจฉัยว่าการที่โจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าวชื่อที่ดินโดยให้นาง ท. ซึ่งมีสัญชาติไทยเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย จึงเป็นการต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย เพราะขัดมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ป. จะฟ้องบังคับให้นาง ท. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้แก่ตนไม่ได้ และนาง ท. ในฐานะผู้รับโอนไว้แทนนาย ป. ก็อ้างว่าเป็นเจ้าของมิได้

ผลต่อไปต้องเป็นไปตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีผลกระทบกระเทือนถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของนาง จ. (โจทก์ที่ ๒) อีกครึ่งหนึ่งแต่อย่างใด และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้นาง ท. จัดการโอนที่ดินเป็นของนาง จ. ครึ่งหนึ่ง หากนาง ท. ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วให้ดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลโดย

๖.๑ จดทะเบียนให้นาง ท. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นาง จ. ครึ่งหนึ่งตามคำพิพากษาของศาล ในประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ตามคำพิพากษา” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

๖.๒ ส่วนที่เหลืออีกครึ่งหนึ่งซึ่งมีชื่อนาง ท. ก็ดำเนินการจำหน่ายไปตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว ก็จะไม่ปรากฏชื่อนาง ท. ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การดำเนินการดังกล่าวก็จะถือได้ว่าเป็นการเพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน ตรงตามที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

๖.๓ แจ้งให้จังหวัดแจ้งคนต่างด้าว (โจทก์ที่ ๑) จัดการจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เหลือภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันรับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้เป็นหลักฐาน ถ้านาย ป. คนต่างด้าวไม่จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ตัวอย่าง ๑
หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....

Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....

I, Mr./Mrs. and Mr./Mrs.

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน

are registered/unregistered both spouses.

We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน

which Mr./Mrs.

shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก. /น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....

land title deed/N.S.3 K /N.S. 3 no. Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....

District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....

with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....

District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....

or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....

Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว

Province

is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ

property of Mr./Mrs.

alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง

(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง

(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน

(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน

(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน

(Signature)

(Competent official)

ตัวอย่าง ๒
หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....

Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....

I, Mr./Mrs. and Mr./Mrs.

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน

are registered/unregistered both spouses.

We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน

which Mr./Mrs.

shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./ น.ส. 3 เลขที่.....

ตำบล.....

land title deed/N.S.3 K/N.S.3 no.

Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....

District

Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....

with the construction

Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....

District

Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....

or Condominium unit no

Floor

Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....

Sub-district

District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว

Province

is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ

property of Mr./Mrs.

alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง

(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง

(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน

(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน

(Signature) Witness

ตัวอย่าง



คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย/นาง.....

และนาย/นาง.....เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....มีความประสงค์จะซื้อที่ดินตามเครื่องหมาย

ข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจากนาย/นาง.....

มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทย

นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่

ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้

เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน



**การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคล
ภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน**

การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคล ภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

▶ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐
๒. มาตรา ๑๙ (๒) และ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๒๘๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒ เรื่อง การรายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวหรือทะเบียนที่ดินนิติบุคคลบางประเภท
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๐๖๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

▶ สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

๒.๑ การรับโอนที่ดิน

๒.๑.๑ การรับโอนที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ กรณีเป็นนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน และได้รับสิทธิประโยชน์ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น จึงไม่ต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้น เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ แต่ต้องเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอส่งการก่อนจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ข้อ ๕)

ขั้นตอนการดำเนินการ

ที่ดินอยู่กรุงเทพมหานคร

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว จะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ (ไม่ต้องสอบสวนตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ที่ดินอยู่จังหวัดอื่น

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
จะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการ
ให้ผู้ขอ (ไม่ต้องสอบสวนตามมาตรา ๙๗
หรือ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
โดยสำนักงานที่ดินไม่ต้องรอหนังสือสั่งการ
จากกรมที่ดินแต่อย่างใด

๒.๑.๒ การรับโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีให้บริษัทที่ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ)
ซึ่งเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่ดิน ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงต้องสอบสวนว่า
นิติบุคคลนั้น เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ข้อ ๖ ถ้าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘
ก็ไม่สามารถรับโอนที่ดิน แต่ถ้าไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
จึงเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอส่งก่อนการจดทะเบียน

ขั้นตอนการดำเนินการ

ที่ดินอยู่กรุงเทพมหานคร

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงาน
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว
จะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการสอบสวน
ตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

ที่ดินอยู่จังหวัดอื่น

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
จะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการ
สอบสวนตามมาตรา ๙๗ หรือ ๙๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน โดยสำนักงานที่ดินไม่ต้องรอ
หนังสือสั่งการจากกรมที่ดินแต่อย่างใด

๒.๒ การรับโอนห้องชุด

กรณีบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม
การลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าว
ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน
ตามกฎหมายว่าด้วยการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ขอรับโอนห้องชุด

ขั้นตอนการดำเนินการ

ห้องชุดอยู่กรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว จะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ

ห้องชุดอยู่จังหวัดอื่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะส่งเรื่องให้จังหวัดเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ โดยไม่ต้องรอหนังสือสั่งการจากกรมที่ดิน แต่อย่างไร

อนึ่ง การรับโอนห้องชุดของบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามมาตรา ๑๙ (๒) และ ๑๙ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กล่าวคือ จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๓ การจำหน่ายที่ดินหรือห้องชุด

การจำหน่ายที่ดินของบริษัทที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน จะต้องมีการออกใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ก่อนที่สำนักงานที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดิน เว้นแต่กรณีที่มีคำสั่งยกเลิกเพิกถอนโครงการจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ให้ดำเนินการจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินได้ โดยไม่ต้องมีหนังสืออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอีก

วิธีดำเนินการ

ที่ดินหรือห้องชุดอยู่กรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว จะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ

ที่ดินหรือห้องชุดอยู่จังหวัดอื่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ โดยไม่ต้องรอหนังสือสั่งการจากกรมที่ดินแต่อย่างไร

๒.๔ แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน

๒.๔.๑ กรณีหนังสืออนุญาตให้บริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีเนื้อที่ต่างจากเนื้อที่ที่รังวัดสอบเขต ในภายหลัง ถ้าเครื่องหมายที่ดินของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถูกต้อง แม้เนื้อที่เปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลการรังวัด ก็ให้โอนได้

๒.๔.๒ บริษัทได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามบัตรส่งเสริมฉบับหนึ่ง ต่อมาบริษัทได้รับ บัตรส่งเสริมเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดิน และจังหวัด (ยกเว้น กรุงเทพมหานคร) อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามบัตรส่งเสริมการลงทุนฉบับเดิมร่วมกับบัตรส่งเสริม การลงทุนฉบับที่ ได้รับเพิ่มเติม (กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๒.๔.๓ บริษัทได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอเปลี่ยนชื่อ ซึ่งการเปลี่ยนชื่อบริษัทต้องได้รับ อนุญาตจากกระทรวงพาณิชย์ โดยหนังสือรับรองได้ระบุชื่อเดิมไว้ และบริษัทจะนำหลักฐานดังกล่าวมาขอ แก่ขอบัตรส่งเสริม ซึ่งในหลักฐานที่ออกโดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะระบุชื่อเดิมและชื่อ ปัจจุบันของบริษัทไว้อย่างชัดเจน กรณีนี้บริษัทสามารถนำหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ยื่นต่อ สำนักงานที่ดิน โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่ต้องมีหนังสือยืนยันซ้ำอีก

๒.๔.๔ นิติบุคคลไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยมิได้ใช้สิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ ต่อมาได้เปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวมากกว่าคนไทย และ บริษัทได้รับอนุมัติสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ ดังกล่าวแล้ว กรณีนี้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการ ลงทุนจะมีหนังสือแจ้งอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กรมที่ดินทราบ และเมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วจะแจ้งให้ จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

๒.๕ การทำทะเบียนนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนแล้ว ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนที่ดินนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามแบบทะเบียนที่ดิน นิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน (เอกสารแนบท้ายคู่มือ) แล้วส่งสำเนาภาพถ่ายหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งรายการจดทะเบียน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรองความถูกต้องดังกล่าวไปให้ กรมที่ดิน



การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

▶ กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. มาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
๓. มาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๔๔๕๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ ขอได้มาซึ่งที่ดิน
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

▶ หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

๑. กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่ หรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะ เป็นกรณีการขอได้มาจากการรับซื้อรับโอนจากสถาบันการเงิน หรือจากการรับชำระหนี้ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือว่าเป็น การบริหารสินทรัพย์ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓ ของพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และ มาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่
๒. กรณีการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หากผลการสอบสวน ปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ ๔๙ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าว เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตาม มาตรา ๑๙ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑



**การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของของรัฐบาลต่างประเทศ
(สถานเอกอัครราชทูต)**

การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

D แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

กรณีรัฐบาลต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต หรือบ้านพักของเจ้าหน้าที่ ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติไว้โดยเฉพาะ การได้มาจึงต้องอยู่บนพื้นฐานข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ โดยจัดทำเป็นหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน ซึ่งมีได้เป็นการขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามบันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๙๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗) โดยคณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวกำหนดเป็นหลักการไว้ ดังนี้

๑. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑ สรุปได้ว่า กรณีรัฐบาลต่างประเทศซื้อที่ดินไปทำเป็นที่ทำการและที่พำนักของเจ้าหน้าที่ทางการทูตเป็นจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ จะเป็นแปลงเดียวหรือมากกว่าก็ตาม เมื่อรัฐบาลต่างประเทศซื้อที่ดินเพื่อความประสงค์ดังกล่าวให้กระทรวงที่เกี่ยวข้องอนุมัติให้ไปได้ หากรัฐบาลต่างประเทศประสงค์จะซื้อเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่ได้วางไว้ ก็ให้เสนอคณะรัฐมนตรีมาเป็นรายๆ ไป ส่วนในกรณีที่ได้ซื้อเสร็จสิ้นไปแล้วก็ให้เป็นอันแล้วกันไป นอกจากจะขอซื้อเพิ่มเติมอีกก็ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นี้ ส่วนการพิจารณาแหล่งของที่ดิน ในแง่การรักษาความปลอดภัยและความเหมาะสมเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยตามเดิม

๒. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๔ สรุปได้ว่า การอนุญาตให้ต่างประเทศได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อตั้งสถานทูตและที่พำนัก เจ้าหน้าที่ที่ต้องเสนอให้คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีฝ่ายสังคมและกฎหมายพิจารณาทุกกรณี

๓. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ สรุปได้ว่า ในกรณีที่สถานเอกอัครราชทูตจะซื้อห้องในอาคารชุด โดยได้มีความตกลงว่าด้วยการแลกเปลี่ยนที่ดินอยู่ก่อนแล้วก็อนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาอนุมัติได้ โดยเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบในภายหลัง

๔. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๓๘ สรุปได้ว่า ให้คงถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ ที่เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจของคณะรัฐมนตรี

๕. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า คณะรัฐมนตรีเห็นว่าการเปิดสถานเอกอัครราชทูตและสถานกงสุล ซึ่งจะต้องใช้หลักการในการปฏิบัติต่างตอบแทนกันนั้น โดยที่กฎหมายของประเทศสังคมนิยมได้กำหนดในเรื่องของที่ดินโดยไม่อนุญาตให้สถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ จึงได้ให้ประเทศต่างๆ เช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุล ดังนั้น การที่ประเทศสังคมนิยมจะมาตั้งสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลในประเทศไทย จึงต้องถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทนในเรื่องที่ดินในลักษณะเดียวกับประเทศสังคมนิยมโดยใช้วิธีการเช่า แต่การที่จะให้รัฐบาลของประเทศเหล่านั้นใช้วิธีการเช่าจากภาคเอกชนย่อมจะไม่มีหลักประกันแน่นอนเพราะความสัมพันธ์ระหว่างประเทศจะมีระยะเวลาที่ยั่งยืนนาน ประกอบกับพันธะตามกฎหมายระหว่างประเทศ ประเทศไทยจะต้องอำนวยความสะดวกในการจัดหาสถานที่ตั้งให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ฉะนั้น การจัดหาสถานที่ดังกล่าวจึงต้องกำหนดในรูปของความตกลง โดยรัฐบาลไทยเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และรัฐบาลของประเทศสังคมนิยมเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในค่าที่ดินและอาคารดังกล่าวในราคาพอเป็นพิธี

๖. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในความตกลงในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคารและอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับการยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติได้ และรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง

๗. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๑ สรุปได้ว่า ให้ยกเลิกมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ (เรื่อง การทำความเข้าใจกับความตกลงกับแคนาดาเรื่องการขายอาคารชุดของสถานเอกอัครราชทูต โดยได้รับการยกเว้นภาษีและค่าธรรมเนียม) ในส่วนที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติในหลักการว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในความตกลงในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคาร และอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับการยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง

▶ ขั้นตอนการดำเนินการกรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อขายที่ดินหรือห้องชุด

๑. รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ ต้องทำความเข้าใจในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกัน (โดยในหนังสือแลกเปลี่ยนอาจมีการระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร) เมื่อรัฐบาลต่างประเทศต้องการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดก็จะแจ้งกระทรวงการต่างประเทศเพื่อพิจารณา

๒. กระทรวงการต่างประเทศจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินเพื่อให้อำนวยความสะดวกและพิจารณาการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูตนั้นว่าจะต้องชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร หรือไม่ อย่างไร

๓. การขายที่ดินของสถานเอกอัครราชทูต จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการต่างประเทศทุกครั้ง และในบางกรณีจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลก่อน เนื่องจากในการรับโอนที่ดิน ถ้าได้มีการตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนว่ารัฐบาลประเทศนั้นจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันในที่ดินโดยมิได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลไทยก่อน อีกทั้งในบางกรณีถ้าเป็นที่ดินซึ่งได้รับพระราชทานให้เป็นที่ตั้งสถานเอกอัครราชทูต กระทรวงการต่างประเทศจะไม่อนุมัติให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าว

▶ หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา

๑. หนังสือสั่งการของกรมที่ดินที่แจ้งสำนักงานที่ดินว่า กระทรวงการต่างประเทศอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูต.....ซื้อหรือขายที่ดินแปลงใด โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่ เพียงใด

๒. หนังสือมอบอำนาจของสถานเอกอัครราชทูต

▶ ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร

กรมที่ดินจะพิจารณาจากความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศได้ทำความตกลงกันไว้ว่ามีข้อตกลงให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่ เพียงใด โดยถ้ามีความตกลงกันให้ได้รับยกเว้นจะมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑. กรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อที่ดินหรือห้องชุด

๑.๑ ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครึ่งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ส่วนอีกครึ่งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ต้องชำระตามปกติ

๑.๒ ค่าภาษี อากร

- ผู้มีหน้าที่ชำระ คือ ผู้ขาย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

๒. กรณีสถานเอกอัครราชทูตขายที่ดินหรือห้องชุด

๒.๑ ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครึ่งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ส่วนอีกครึ่งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ต้องชำระตามปกติ

๒.๒ คำภาษี อากร

- สถานเอกอัครราชทูต ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

▶ การลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

ในสารบัญญัติทะเบียนให้ลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ว่า “รัฐบาล.....(ชื่อประเทศ)” เช่น “รัฐบาลแคนาดา” หรือ “สถานเอกอัครราชทูต.....(ชื่อประเทศ)” เช่น “สถานเอกอัครราชทูตแคนาดา”

▶ แนวทางพิจารณาของกรมที่ดิน

๑. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศไม่อยู่ในเงื่อนไขของพระราชบัญญัติ อาคารชุด ฯลฯ

กระทรวงการต่างประเทศขอให้กรมที่ดินพิจารณา กรณีสถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐประชาชนจีนขอซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักของสถานเอกอัครราชทูต

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อห้องชุดนั้น คณะรัฐมนตรีได้เคยอนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคาร และอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติไว้โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งในกรณีของรัฐบาลจีนปรากฏว่า รัฐบาลจีนและรัฐบาลไทยได้ทำความตกลงในรูปแบบหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักและที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต

ดังนั้น จึงถือได้ว่าการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ของสถานเอกอัครราชทูตจีน เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลจีนได้ทำไว้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน อีกทั้งการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูต มิใช่กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าร้อยละ ๔๐ (ปัจจุบันได้แก้ไขเป็นร้อยละ ๔๙) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น แต่อย่างใด (บันทึกกองทะเบียนที่ดินที่ มท ๐๗๑๐.๔/๑๑๘๙ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๑)

๒. การขอได้มาซึ่งที่ดินของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ขอให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอข้อคิดเห็นกรณีสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย ประสงค์จะซื้อที่ดิน และอาคารเพื่อใช้เป็นที่พัก

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยของรัฐบาลต่างประเทศ จะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติโดยจัดทำเป็นความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ แต่ในกรณีนี้รัฐบาลไทยไม่ได้ให้การรับรองความเป็นรัฐ และรัฐบาลไต้หวันจึงไม่สามารถทำความตกลงตามนัยดังกล่าวได้ และคณะรัฐมนตรียังไม่เคยมีมติวางแนวทางปฏิบัติไว้

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า หากคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว เห็นควรดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ด้านการเมือง การค้า การลงทุน และความสัมพันธ์บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ กระทรวงมหาดไทยก็ไม่มีข้อขัดข้องในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเปประจำประเทศไทย แต่อย่างไร

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๓ อนุมัติในหลักการให้กระทรวงการต่างประเทศดำเนินการให้มีการจัดทำความตกลง ระหว่างสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของไทยและไต้หวัน เพื่ออนุญาตให้ซื้อขายที่ดินและอาคารชุด สำหรับใช้เป็นที่ทำการและที่พักของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของทั้งสองฝ่ายตามหลักต่างตอบแทนได้

๓. สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขออนุญาตขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความตกลง ในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคารและอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง (ตามหนังสือสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรีด่วนมาก ที่ นร ๐๒๐๕/๗๗๘๘ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐)

ดังนั้น กรณีสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกระทรวงการต่างประเทศได้จัดทำความตกลงในรูปของหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างไทยกับเบลเยียม ให้แต่ละฝ่ายสามารถขายที่ดินและอาคารในดินแดนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องตามหลักต่างตอบแทน และเมื่อกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขายที่ดินดังกล่าวได้ กรณีจึงถือว่าการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลเบลเยียมได้ทำไว้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกันแล้ว

สำหรับ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมอาคารของ
สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมดังกล่าว สรุปได้ว่า

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม
ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ค่าธรรมเนียม
ในส่วนที่ผู้ซื้อต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้ก็มิได้รับการยกเว้น

ภาษีอากร ตามกฎหมาย สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสีย แต่เนื่องจาก
มาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
(ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ บัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรต่างๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากร
แก่สถานเอกอัครราชทูต ในการจดทะเบียนขายรายนี้ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมจึงได้รับยกเว้นภาษีอากร
ทั้งนี้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๗๖๙
ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๕)

๔. สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอิสลามอิหร่าน
ประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดิน จำนวน ๓ แปลง ในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เพื่อใช้เป็นที่ทำ การศูนย์วัฒนธรรมของสถานเอกอัครราชทูตฯ ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้ว
ไม่มีข้อขัดข้อง จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องในส่วนที่
สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้องชำระ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐบาลไทยและรัฐบาลอิหร่านได้ทำความตกลง
ให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของกันและกันได้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน และคณะรัฐมนตรีได้มี
มติอนุมัติในหลักการว่า กรณีรัฐบาลต่างประเทศจะซื้อที่ดินในประเทศไทย เพื่อใช้เป็นที่ทำ การและที่พัก
ของเจ้าหน้าที่ทางการทูตมีจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ซึ่งกรณีนี้กระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้ว
ไม่มีข้อขัดข้อง ดังนั้น สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงมีสิทธิจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าวได้
ส่วนเรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษี ตามหนังสือกระทรวงการต่างประเทศแจ้งให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม
และภาษีในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้องชำระนั้น การจดทะเบียนขายรายนี้จึงได้รับยกเว้น
ค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับยกเว้น ส่วนค่าอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากรคือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดาระษฎากรต่างๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูตฯ ก็ตาม เห็นว่าจะยกเว้นเมื่อสถานเอกอัครราชทูตตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกใบรับเงิน (ผู้ขาย) แต่เรื่องนี้สถานเอกอัครราชทูตฯ เป็นผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ออกใบรับเงิน จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระค่าอากรแสตมป์ โดยหลักการเมื่อกฎหมายมิได้บัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายรายนี้ จึงไม่ได้รับยกเว้นอากรแต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๙)

๕. สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทย ขอขายที่ดิน

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศได้แจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทย ประสงค์จะขายที่ดินบางส่วน ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตในปัจจุบัน เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งจากการขายที่ดินดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างที่พักเจ้าหน้าที่สถานเอกอัครราชทูตและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ โดยกระทรวงการต่างประเทศไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าว แต่สถานเอกอัครราชทูตฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ต่อไปด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าว สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงมีสิทธิขายที่ดินดังกล่าวได้ โดยต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีที่กฎหมายกำหนดไว้ เนื่องจากรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยและรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรอังกฤษ ไม่ได้ทำข้อตกลงในเรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการโอนที่ดินไว้แต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๓๓๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๙)

๖. สถานกงสุลมาเลเซียประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดินราชพัสดุ

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งกรมที่ดินว่า คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศ ทำความตกลงในรูปแบบหนังสือแลกเปลี่ยนกับรัฐบาลมาเลเซีย อนุญาตให้รัฐบาลมาเลเซียซื้อที่ดินราชพัสดุ โฉนดที่ดินในเขตจังหวัดสงขลา จากกระทรวงการคลังเพื่อใช้เป็นที่ทำการและบ้านพักกงสุลมาเลเซียที่จังหวัดสงขลาได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกันโดยมีเงื่อนไขว่ารัฐบาลมาเลเซียจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อ

ภาระติดพันโดยมิได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลไทยก่อน จึงขอให้กรมที่ดินอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่รัฐบาลมาเลเซีย เสร็จแล้วให้รายงานให้ทราบ

กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดสงขลาส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้อำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ให้แก่รัฐบาลมาเลเซียตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๐๒๖ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๓)

๗. สถานเอกอัครราชทูตรัสเซียประจำประเทศไทย ขอทำความตกลงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อสร้างสถานทูต

กรมธนารักษ์แจ้งกรมที่ดินว่า กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือหารือกรณีสถานเอกอัครราชทูต รัสเซีย ได้เสนอขอทำความตกลงในการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อสร้างที่ทำการสถานทูตและบ้านพักของเจ้าหน้าที่ ของแต่ละฝ่าย โดยร่างความตกลงมีสาระสำคัญว่า ต่างฝ่ายจะให้สิทธิแก่อีกฝ่ายได้มาซึ่งที่ดินเพื่อดำเนินการ บนพื้นฐานของหลักต่างตอบแทน โดยต่างฝ่ายจะออกเงินซื้อที่ดินให้แก่กัน กระทรวงการต่างประเทศ จึงขอหารือว่า หากรัฐบาลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายรัสเซียซื้อในกรุงเทพฯ และให้เช่าดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้รัฐบาลรัสเซียได้หรือไม่ กรมธนารักษ์จึงขอหารือ กรมที่ดินว่า หากกระทรวงการต่างประเทศจะเพิ่มเติมข้อบทในลักษณะดังกล่าวให้ถูกต้อง สอดคล้อง และเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่รัฐบาลต่างประเทศจะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ หรือไม่เพียงใดนั้น ต้องเป็นไปตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ซึ่งตกลงโดยปรากฏ สาระสำคัญระหว่างกันให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยและถ้อยปฏิบัติต่อกัน ตามมติคณะรัฐมนตรี กรณีมิใช่เป็นการ ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่กระทรวงการต่างประเทศ จะเพิ่มเติมข้อบทว่า ในกรณีที่รัฐบาลรัสเซียออกกฎหมายอนุญาตให้ต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเทศ ตนได้แล้ว ทั้งสองฝ่ายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันนั้น สามารถที่จะดำเนินการได้เพราะเป็นการทำ ความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ เป็นกรณีนอกเหนือไปจากการขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๙๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗)



การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว

การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

▶ กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙, ๑๙ ทวิ และ ๑๙ ตริ

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒

▶ หลักเกณฑ์

๑. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑.๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๑.๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๑.๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๑.๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๑.๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๒. อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ (มาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑)

สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดระหว่างวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗ และถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรค ๒ และ ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตรา ร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด

๓. หลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามข้อ ๑. ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังต่อไปนี้

๓.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้แสดง

๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑ ตม.๑๕ ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี)

ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๑) และ ๒) อีก

๓.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๒) ให้แสดง

๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๓.๓ นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๙ (๓) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๓.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๓.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

๑) กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

๑.๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

๑.๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

- จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๗) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๘) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย

ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม

๒) กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

๓) กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

๓.๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้แบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ
- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข)
- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข)

- จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๕) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๖) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคล รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม

อนึ่ง หลักฐานตาม ๑) หรือ ๒) หรือ ๓) อย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

การจำหน่ายห้องชุด

▶ กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙ เบญจ, ๑๙ สัตต, ๑๙ อัฏฐ, ๑๙ นว, ๑๙ ทศ, ๑๙ เอกาทศ, มาตรา ๖๖ และ ๖๗
- ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดิน
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

▶ หลักเกณฑ์

๑. กรณีที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด

๑.๑ **กรณีตามมาตรา ๑๙ เบญจ** คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดกรณีมีเหตุตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ดังนี้

๑) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ (เว้นแต่คนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดระหว่างวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗ และถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรค ๒ และ ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๔๒) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

๓) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกสั่งเนรเทศ

๔) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระงับการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

๕) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระงับบัตรส่งเสริมการลงทุน

๑.๒ กรณีตามมาตรา ๑๙ สัตต คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๓ กรณีตามมาตรา ๑๙ อัญญา บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติและมีใช้เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลา หกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน หนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย

๑.๔ กรณีตามมาตรา ๑๙ นว บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติและเป็นคนต่างด้าวที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น คนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย

หากไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย

๑.๕ กรณีตามมาตรา ๑๙ ทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์อยู่ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้ นิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้อง จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

๑.๖ กรณีตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมา สภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้

ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

หากไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

๑.๗ กรณีตามมาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ก็ตาม ให้จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒. กรณีไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตามกฎหมาย คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตาม ๑.๑ ถึง ๑.๖ และบุคคลซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตาม ๑.๗ ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น (อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดนั้น ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗) โดยให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับกับการจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วย โดยอนุโลม

๓. กรณีไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงเหตุที่ต้องจำหน่าย

คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามข้อ ๑.๑ ถึง ข้อ ๑.๖ ไม่แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ (มาตรา ๖๖)

การขอได้มาซึ่งห้องชุดของบุคคลสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

▶ กฎหมาย ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙, ๑๙ ตรี และ มาตรา ๓๐
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ และ ๑๔๗๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๔๕๔ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๐

▶ หลักเกณฑ์

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
 - คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว และสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑) กรณีรับให้ห้องชุด

- ๑.๑) กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย กรณีนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของคนไทยจึงรับให้ได้

๑.๒) กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การรับให้ห้องชุดในกรณีนี้จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดร่วมด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิรับให้ห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) และ ๑๙ (๒) ดังนี้

๑.๒.๑) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๙ (๑) โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๑.๒.๒) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๒) โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

การรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันดังกล่าว ถือว่าอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอลดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒) กรณีซื้อห้องชุดหรือxorบโอนห้องชุดในกรณีอื่น

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อห้องชุดหรือxorบโอนห้องชุดในกรณีอื่น ในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว

๒.๑) กรณีซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

๒.๑.๑) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

๒.๑.๒) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๑.๑)

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าวไม่สามารถไปให้ถ้อยคำเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยผู้ขอต้องแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ทั้งนี้ ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

๒.๑.๓) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณี คู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองตามข้อ ๒.๑.๑) ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรองว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้

สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๑.๑) ถึง ๒.๑.๓)

พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของคนไทย หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน ตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตามข้อ ๒.๑.๑) ถึงข้อ ๒.๑.๓) แต่อย่างใด

๒.๒) กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยถือว่าอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) ดังนี้

๒.๒.๑) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๙ (๑) โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติมาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๒.๒) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๒.๓) เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

๑.๒ คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดก่อนวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งและยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซึ่งซื้อหรือรับโอนห้องชุดหลังสมรส ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่า เป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ

กรณีคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร ร่วมกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรองว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้น เป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้คนไทยผู้ซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ

๑.๓ คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อห้องชุดแล้วขอจดทะเบียนจำนองห้องชุด

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลังก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

๒. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และคนไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว

บุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทั้งกรณีรับให้และซื้อห้องชุด) หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ไม่มีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายรับโอนห้องชุดแทนคนต่างด้าวให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

D กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙, ๑๙ ทวิ, ๑๙ ตริ, ๑๙ จัตวา, ๑๙ เบญจ, ๑๙ ฉ, ๑๙ สัตต, ๑๙ อัฏฐ, ๑๙ นว, ๑๙ ทศ, ๑๙ เอกาทศ, ๓๐, ๖๖ และ มาตรา ๖๗
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดินมาตรา ๕๐ - ๕๕
๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘
๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

D หลักเกณฑ์

๑. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๑ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ

๑.๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและ

ผู้ขอรับโอนไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ (เว้นแต่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดระหว่างวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๗ และถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรค ๒ และ ๓ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ ห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และถือปฏิบัติตาม หมวด ๗ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอน

๑.๓ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา ในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจาก บัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐาน ตามมาตรา ๑๙ ตี (๕) (หลักฐานตามส่วนที่ ๑ ข้อ ๓.๕) และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

๑.๔ กรณีการรับโอนหรือจำหน่ายห้องชุดของบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาใน ราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของ คนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตาม มาตรา ๑๙ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการ ให้ผู้ขอเมื่อได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

๑) กรณีห้องชุดอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุนแล้วจะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ

๒) กรณีห้องชุดอยู่ในเขตจังหวัดอื่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะส่งเรื่องให้ จังหวัดเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอโดยไม่ต้องรอหนังสือสั่งการจากกรมที่ดิน

๑.๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘

๒. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีการจำหน่ายห้องชุด

๒.๑ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนกรณีการจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด และได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ, ๑๙ สัตต, ๑๙ อัฐ, ๑๙ นว, ๑๙ ทศ และ ๑๙ เอกาทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวได้จำหน่ายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ตามมาตราดังกล่าวในแต่ละกรณีหรือไม่

๒.๓ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว หรือบุคคลซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลา ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวได้มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๖๖ หรือ ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี) และประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน (กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร) หรือผู้ว่าราชการจังหวัด (กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น) เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

๒.๔ กรณีที่ได้รับแจ้งเหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดจากเจ้าพนักงานตามมาตรา ๑๙ ฉ ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ดำเนินการตาม ๒.๒ และ ๒.๓

๒.๕ การใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาใช้บังคับกับการจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)

(๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย

(๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ

(๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป



ภาคผนวก



រតនប៊ែយប



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในส่วนของคุณคนต่างด้าว

พ.ศ. ๒๔๓๘

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๔๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๓๕ มาตรา ๑๕ ทวิ บัญญัติให้อาคารซุดแต่ละอาคารซุดจะมีคนต่างด้าว และหรือ นิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบ ของเนื้อที่ของท้องซุดทั้งหมดในอาคารซุดนั้น ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด กรมที่ดินจึงวางระเบียบเกี่ยวกับทะเบียนควบคุม การถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ ในท้องซุดในส่วนของคุณคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๓๘"

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในส่วนของคุณคนต่างด้าว

ข้อ ๔. เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารซุดใดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือ กรรมสิทธิ์ในท้องซุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวของอาคารซุดนั้น

ในกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารซุดซึ่งมีอาคารซุดมากกว่าหนึ่งหลัง ให้จัดทำ ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวของอาคารซุดแต่ละหลังให้ครบทุกหลัง

ข้อ ๕. ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในส่วนของคุณ คนต่างด้าว โดยมีรายการละเอียดดังนี้

(๑) ให้ใช้กระดาษสีขาว ขนาดกว้าง ๔ นิ้ว ยาว ๖ นิ้ว ติดที่กึ่งกลางบก ด้านหน้าของทะเบียน และบันทึกสาระสำคัญตามแบบที่ ๑ ทำทะเบียน

(๒) หน้าที่ ๑ ของทะเบียน ให้นำบันทึกสาระสำคัญตามแบบที่ ๒ ท้ายระเบียบ

(๓) หน้าที่ ๒ และหน้าที่ ๓ ของทะเบียน ให้นำเป็นหน้าว่างไว้

(๔) หน้าที่ ๔ และหน้าที่ ๕ ของทะเบียน ซึ่งถือเป็นหนึ่งคู่หน้า ให้นำบัญชี

แสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณค่างต่างด้าว โดยมีสาระสำคัญตามแบบที่ ๓ ท้ายระเบียบ หนึ่งคู่หน้าของทะเบียนนำลงบัญชีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ เกือบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ๕ หรือ ๖ ลำดับ ให้เว้นระหว่างแต่ละลำดับไว้ ๕ บรรทัด เมื่อหมดคู่หน้าหนึ่งแล้วให้ขึ้นคู่หน้าใหม่ดำเนินการเรื่อย ๆ ไป

ข้อ ๖. เมื่อลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณค่างต่างด้าว หมดเล่มหนึ่งแล้วให้ขึ้นเล่มใหม่ ระบุเล่มที่ไว้ให้ชัดเจนเรียงตามลำดับ โดยมีรายการละเอียดตามข้อ ๕

หมวด ๒

การลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณค่างต่างด้าว

ข้อ ๗. เมื่อคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้นำดำเนินการดังนี้

(๑) ต้องให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวเกือบกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๑๔ ตี วรคหนึ่ง แล้วให้ผู้กรณีระบุอัตราส่วนของเนื้อที่ของห้องชุดที่ขอโอนนั้นเป็นอัตราร้อยละเท่าไรของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ลงในข้อ ๕ ของเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิ์ในห้องชุด (อ.ช.๑๔)

(๒) เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบอัตราส่วนการเกือบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวทั้งที่เกือบกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและที่ขอรับโอนใหม่ หากรวมกันแล้วไม่เกินอัตรา

ร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นก็ได้ดำเนินการต่อไป แต่ถ้าหากรวมกันแล้วเกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบและเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอเสีย

(๓) เมื่อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ลงรายการละเอียดในช่อง (๑) - (๗) ของบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวให้ครบถ้วน ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ข้อ ๘. กรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไป ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นบุคคลสัญชาติไทย เมื่อได้จดทะเบียนแล้วให้เจ้าหน้าที่ลงรายการละเอียดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้ขอโอนในช่อง (๘) ของบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวให้ครบถ้วน ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

แต่ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ด้วย ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๗ (๑), (๒) และ (๓) พร้อมทั้งลงรายการละเอียดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้ขอโอน ในข้อ (๘) ของบัญชีฯ ตามนัยวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ ๙. ในการลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณคนต่างด้าว ทั้งกรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เป็นผู้ขอรับโอน หรือเป็นผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าหน้าที่ต้องทำการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดที่บุคคลต่างด้าวถือทั้งหมดในอาคารชุดให้ถูกต้องเป็นปัจจุบัน ไว้ในช่อง (๑๐) ของชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งได้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดลำดับหลังสุดที่ลงไว้ในบัญชีฯ และเจ้าหน้าที่ผู้ลงบัญชีฯ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมทั้งระบุวัน เดือน ปี ในช่อง (๘) และหรือช่อง (๙.๕) เสร็จแล้วเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ตรวจสอบทุกครั้ง

หมวด ๓

การตรวจสอบและเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๑๐. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี เป็นผู้ควบคุมและตรวจสอบการลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่อมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ

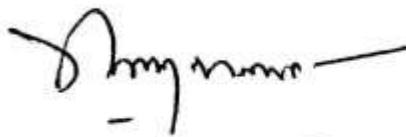
ข้อ ๑๑. การเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัยและสามารถค้นหาได้สะดวกรวดเร็ว เมื่อต้องการนำมาใช้ โดยให้แยกเก็บเป็นของแต่ละอาคารชุดเรียงไปตามลำดับ

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๒. อาคารชุดใดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดอยู่ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้เจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ถ้าอาคารชุดใดมีมากกว่าหนึ่งหลังก็ให้จัดทำทะเบียนฯ ให้ครบทุกหลัง ตามรายการละเอียด ข้อ ๕ และบันทึกรายการเกี่ยวกับคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว

ทั้งหมดเรียงตามลำดับที่ได้จดทะเบียนลงในบัญชีแสดงการ avvolb เนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณ
ต่างตัว ให้แล้วเสร็จเป็นปัจจุบันโดยเร็วต่อไปเมื่อมีคนต่างตัวและหรือนิติบุคคลดังกล่าวขอรับโอน
หรือขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ให้ดำเนินการไปตามระเบียบ.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๘



(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

แบบที่ ๑
(ตามระเบียบ ข้อ ๕ (๑))

๖"

ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ในส่วนของบริษัทต่างด้าว

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

๘"

แบบที่ ๒
(ตามระเบียบ ข้อ ๔ (๒))

ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ที่ตั้งอาคารชุด

ตำแหน่งที่ดิน

ชื่ออาคารชุด.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....

อาคารเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

อำเภอ/เขต.....

จำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด.....ห้อง

จังหวัด.....

ห้องชุดเลขที่.....ถึงเลขที่.....

เนื้อที่....ไร่....งาน...ตารางวา

จำนวนเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ประมาณ.....ตารางเมตร

คิดเป็นอัตราร้อยละสิบของเนื้อที่ของห้องชุด

ทั้งหมดในอาคารชุดประมาณ.....ตารางเมตร

ผนวก ๓

(สามารถเขียน ข้อ ๕ (ค))

บัญชีแสดงรายการรายละเอียดของข้อมูลต่างต่าง

(๑)	(๒)	(๓)	(๔)	(๕)	(๖)	(๗)	(๘)	(๙)						(๑๐)	
								การโอนการถือหุ้นในหุ้น						จำนวนผู้ถือหุ้น	หุ้นที่	จำนวนผู้ถือหุ้น	หุ้นที่
ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	สัญชาติ	ที่อยู่	ที่ตั้งของหุ้น	คิดเป็นอัตรา	เข้าวันที่	(๙.๑)	(๙.๒)	(๙.๓)	(๙.๔)	(๙.๕)	(๑๐.๑)	(๑๐.๒)	
	หุ้น เติมน ๖	บริษัท	สัญชาติ	(๕.๑) / (๕.๒)	ที่ตั้งของหุ้น / สำนักงาน	คิดเป็นอัตรา	เข้าวันที่	(๙.๑) / (๙.๒)	(๙.๓)	(๙.๔)	(๙.๕)	(๑๐.๑)	(๑๐.๒)		



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

พ.ศ. ๒๔๔๔

โดยที่มาตรา ๔๖ ทวิ และมาตรา ๔๖ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๔๔๒ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๔๔ ได้กำหนดจำนวนเงินที่คนต่างด้าวมูลงทุน หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่คาเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปขนแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๔๔"

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การสอบสวน

ข้อ ๔. กรณีคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุน มีความประสงค์จะขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ ตามแบบ ต.๔ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

๔.๑ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานกงสุลหรือที่ที่คนต่างด้าวมียุติลาเนาอยู่ หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบ ตม.๑๑, ตม.๑๔ หรือ ตม.๑๓ ซึ่งออกให้โดยกองตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือเอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว

๔.๒ หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนในประเภทของธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่ง ประเภทใดที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๔ ดังนี้

๔.๒.๑ หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตร และพันธบัตร

๔.๒.๒ หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว

๔.๒.๓ หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

๔.๒.๔ หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้

อนึ่ง หลักฐานตาม ๔.๒.๑ ถึง ๔.๒.๔ จะใช้ชื่อหนึ่งชื่อใดหรือหลายชื่อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

๔.๓ หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เพื่อการลงทุน

อนึ่ง หลักฐานดังกล่าวจะใช้ชื่อหนึ่งชื่อใดหรือหลายชื่อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

๔.๔ หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล

๔.๕ หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๔.๖ แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินที่ขออนุญาต

๔.๗ ในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วในขณะที่ยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ให้แสดงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

ข้อ ๕. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ ได้รับคำขอไว้แล้ว ให้ทำการสอบสวนตามรายละเอียดในแบบ ต.๕ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามข้อ ๔ เมื่อเห็นว่า เป็นเอกสารหลักฐานที่ถูกต้อง และผู้ขอเป็นคนต่างด้าวที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ ก็ให้บันทึกด้วยคำผู้ลงนามแบบ ท.ค.๑๖ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบ ดังนี้

๕.๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดําเนินการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ตาม ๕.๒ แล้วแต่กรณีที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่ล้านบาท ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ ปีละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน เป็นระยะเวลาห้าปีติดต่อกัน

๕.๒ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

๕.๓ ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

๕.๔ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

๕.๕ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตก่อนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุนตาม ๕.๑ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

๕.๖ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปี นับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขตาม ๕.๑ ถึง ๕.๔ ดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดิน ในส่วนที่ผู้ได้รับอนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และไม่ปฏิบัติตาม ๕.๖ อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

เมื่อดำเนินการตามข้อ ๔ และข้อ ๕ แล้ว ให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังกรมที่ดินพร้อมด้วยความเห็นเพื่อพิจารณาเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต่อไป เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ขอทราบ กรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเสร็จแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

อนึ่ง เอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๔๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๔๓๔

ข้อ ๖. กรณีนำเงินมาลงทุนแล้วสละสิทธิ์แล้วซื้อที่ดินไม่ครบ ๑ ไร่ ต่อมาต้องการซื้อที่ดินเพิ่มอีกภายในระยะเวลาที่ดำรงการลงทุน สามารถใช้หลักฐานการลงทุนเดิมมาใช้ประกอบการขอได้

หมวด ๒

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ข้อ ๗. ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ.๒๔๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๒ (๔) โดยค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ให้เรียกเวลาผู้ขอยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมให้เรียกเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว

สำหรับการจดทะเบียนชาย ผู้จดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมค่าขอ
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัย
กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๔๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๔๑ ส่วนค่าภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บตามประมวล
รัษฎากร

หมวด ๓

การจำหน่ายที่ดิน

ข้อ ๘. เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายที่ดินแก่คนต่างด้าวที่นำเงินมา
ลงทุนเรียบร้อยแล้ว หากปรากฏว่าคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่
กำหนดในกฎกระทรวง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สรุปเรื่องพร้อมความเห็น แล้วส่งเรื่องไปกรมที่ดิน
เพื่อพิจารณาเนิ่นการบังคับจำหน่ายที่ดินต่อไป

ข้อ ๙. กรณีคนต่างด้าวไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง คนต่างด้าวต้อง
จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่
ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินโดยนอกรูปแบบการที่กำหนดใน
กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๔๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งดำเนินการตามมาตรา ๕๐-๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๑๐. กรณีที่คนต่างด้าวยังปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่มีความ
ประสงค์จะจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือกรณีที่คนต่างด้าวค้างการลงทุนครบ ๕ ปีแล้ว ต่อมา
มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน พร้อมทั้งให้ผู้ขอ
ยื่นแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (แบบ ต.๑) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๔๑) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๔๑ แล้วสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งไปให้
กรมที่ดินเพื่อเสนอขออนุญาตรัฐมนตรีก่อนตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๔๑) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๑ (๓) เมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอแล้ว ให้แก่ทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวของสำนักงานที่ดิน และให้แจ้งกรมที่ดินทราบโดยเร็วเพื่อเปลี่ยนแปลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้ถูกต้อง ตรงกัน

หมวด ๔

การทะเบียน

ข้อ ๑๑. ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว โดยวิธีการทะเบียนและการกรอกรายชื่อในทะเบียนให้ถือปฏิบัติตามแบบทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และคำอธิบายแนบท้ายระเบียบนี้ และให้ทำไว้ ๒ แห่ง คือ สำนักงานที่ดิน ซึ่งที่ดินตั้งอยู่แห่งหนึ่ง และกรมที่ดินแห่งหนึ่ง

ข้อ ๑๒. ให้แบ่งหน้าในสมุดเบอร์ ๒ ตามอักษร ก. ถึง ฮ. แล้วแยกลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ใช้อักษร "จ" นายหวาน ใช้อักษร "ว"

หมวด ๕

การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๑๓. ที่ดินที่มีทะเบียนแล้ว ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงชื่อหรือที่อยู่ หรือบังคับจากหน้าหรือโอนที่ดินไป ให้ปฏิบัติ ดังนี้

๑๓.๑ กรณีคนต่างด้าวจากหน้าหรือโอนที่ดินไปทั้งแปลง ให้ยื่นคำขอความในทะเบียน ตั้งแต่ช่อง "ลำดับที่" ไปตลอดทั้งบรรทัด แล้วหมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๑๓.๒ กรณีคนต่างด้าวจากหน่วยหรือโอนที่ดินบางส่วน ไม่ต้องดำเนินการตาม ๑๓.๑ แต่ให้หมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๑๓.๓ กรณีคนต่างด้าวถึงแก่กรรมและมีการโอนมรดกให้กับคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้หมายเหตุไว้ ตาม ๑๓.๑ หรือ ๑๓.๒ แล้วแต่กรณี

๑๓.๔ สำหรับทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ ตาม ๑๓.๑-๑๓.๓ ให้หมายเหตุให้ทราบถึงผู้โอน และทะเบียนเลขที่ของผู้โอน

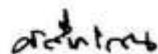
๑๓.๕ กรณีคนต่างด้าวแก้ไขชื่อและหรือที่อยู่ ให้ขีดฆ่าชื่อและหรือที่อยู่เดิม และแก้ไขเป็นชื่อและหรือที่อยู่ใหม่ แล้วกรายการไปลงใหม่ตามตัวอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น โดยให้ลงในช่องหมายเหตุย้ายไปลงในอักษรภาค ทะเบียนเลขที่ใด

๑๓.๖ กรณีคนต่างด้าวแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกลงในทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแจ้งกรมที่ดินทราบโดยเร็วทุกครั้ง เพื่อจะได้บันทึกลงในทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินทางส่วนกลาง ให้ถูกต้องตรงกัน

๑๓.๗ การเปลี่ยนแปลงโดยลักษณะอื่น ถ้าเป็นกรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ให้เลือกปฏิบัติโดยอนุโลมตามตัวอย่างที่กล่าวมา

ข้อ ๑๔. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเห็นแจ้งกรมที่ดินทราบทุกครั้ง เพื่อแก้ไขทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน โดยสำเนาหรือรายงานตามรายการที่เปลี่ยนแปลงพร้อมทั้งส่งสำเนาทันทีแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔



(นายประวิทย์ สหิ์สภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ทะเบียนที่ดินคนต่างต่าง ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อักษร.....
ทะเบียนเลขที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี ชื่อชาติ.....ชื่อบิดา-มารดา.....
ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... มีใบสำคัญประจำตัว / หนังสือเดินทาง เลขที่.....
ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

(๑) ลำดับที่	(๒) ที่ดินแปลงที่		(๓) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		(๔) ที่ดินตั้งอยู่ที่		(๕) จำนวนที่ดิน		(๖) ประเภทการลงทุน	(๗) รัฐมนตรีอนุญาต (วัน เดือน ปี)	(๘) ประเภทการจดทะเบียนแสดง	(๙) เริ่มใช้ที่ดิน (วัน เดือน ปี)	(๑๐) แสดงหลักฐานการครองทุน (วัน เดือน ปี)	(๑๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงบัญชี ลงลายมือชื่อ (วัน เดือน ปี)	(๑๒) หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	ตำบล	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่								งาน	กา

คำอธิบาย

วิธีการกรอกข้อมูลในทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

วิธีการกรอกข้อมูล	ให้กรอกข้อมูลลงในสมุดเบอร์ ๒ ทั้ง ๒ หน้า และดูหน้าหนึ่งให้ลงรายการเพียง ๒ ราย โดยเว้นบรรทัดให้เท่ากัน
การให้หมายเลข	ให้ใช้อักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ต้องใช้อักษร “จ” นายหวาน ใช้อักษร “ว”
ทะเบียนเลขที่	ให้ระบุตามลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ เช่น ๑/๒๕๔๕ โดยมีขึ้นปีงบประมาณใหม่ ก็ให้เลขที่เป็น ๑/๒๕๔๖
ช่องที่ ๑ “ลำดับที่”	ให้ระบุตัวเลขเรียงลำดับ ๑ - ๒ - ๓ - ๔ ตามจำนวนเรื่องไปสิ้นสุดตามปีงบประมาณ
ช่องที่ ๒ “ที่ดินแปลงที่”	ให้ระบุตัวเลขเรียงลำดับ ๑ - ๒ - ๓.... ตามจำนวนแปลงที่ดินซึ่งขออนุญาต
ช่องที่ ๓ “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน”	ให้ระบุรายละเอียดว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....
ช่องที่ ๔ “ที่ดินตั้งอยู่ที่”	ให้ระบุรายละเอียด ตำบล อำเภอ จังหวัด
ช่องที่ ๕ “จำนวนที่ดิน”	ให้ระบุรายละเอียดเนื้อที่ ไร่ งาน วา
ช่องที่ ๖ “ประเภทการลงทุน”	หมายถึง ประเภทการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใด ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕
ช่องที่ ๗ “รัฐมนตรีอนุญาต” (วัน เดือน ปี)	หมายถึง วัน เดือน ปี ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน

- ช่องที่ ๘ “ประเภทการจดทะเบียนและราคาทรัพย์สินที่แสดง”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง เรื่องที่ระบุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม เช่น ขาย กรรมสิทธิ์รวม โอนมรดก ฯ
และราคาทรัพย์สินที่แสดงขอทำนิติกรรม รวมทั้งวัน
เดือน ปี ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ช่องที่ ๙ “เริ่มใช้ที่ดิน”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง วัน เดือน ปี ที่คนต่างด้าวได้รับอนุญาตเริ่ม ใช้ที่ดินเพื่อเป็น
ที่อยู่อาศัย
- ช่องที่ ๑๐ “แสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง วัน เดือน ปี ที่คนต่างด้าวได้รับอนุญาตแสดง
หลักฐานการถือครองการลงทุน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามมาตรา ๑๑ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกว่า
“แจ้งครั้งที่ ๑.....แจ้งครั้งที่ ๕”
- ช่องที่ ๑๑ “พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีลงลายมือชื่อ”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง เมื่อได้บันทึกรายละเอียดในช่องที่ ๑ - ช่องที่ ๑๐
แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือหัวหน้างานลงลายมือชื่อกำกับ
ทุกครั้ง พร้อมทั้งระบุ วัน เดือน ปี ที่ลงบัญชี



บันทึกถ้อยคำ
RECORD OF STATEMENT

ที่ดิน
LAND

ระวาง.....ตำบล.....
Mapsheet No. Sub-District

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
No. Tumbon No. District

โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ก/น.ส. ๓ เลขที่.....จังหวัด.....
Title Deed/NS 3K/NS 3 No. Province

ที่ว่าการ.....
Land Office

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
Date Month Year (B.E.)

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
I, Age Years

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....
Race Nationality Parents' Name

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....
Residing at House No. Sub-District

อำเภอ.....จังหวัด.....ประเทศ.....
District Province Country

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....
make a solemn declaration and give truthful statement to

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-
as follows:-

ข้าพเจ้าได้รับทราบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คนต่างด้าวผู้นำเงินมาลงทุนต้องปฏิบัติเมื่อได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามนัยมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังต่อไปนี้

I am aware of the following rules and conditions which an alien who brings money for investment shall comply with when obtaining permission to acquire land for residential purpose under section 96 bis of the Land Code that an alien who is granted permission:

๑. ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ที่เป็นปัจจุบัน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๗๑ ปีละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน เป็นระยะเวลาห้าปีติดต่อกัน

1. Shall maintain the investment period not less than five years and shall produce the evidence of possession of investment which shall be not less than Baht forty million as the application which is submitted at the present time to the competent official according to section 71 once a year which shall be no later than the date the permission of the aforementioned land acquisition is registered on five consecutive years;

๒. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

2. Shall utilize such land for a residential purpose of an alien and family in a way that is not contrary to the local custom or good living of the local community;

๓. ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

3. Shall inform such land utilization for a residential purpose to the competent official according to section 71 of land office within sixty days as from the date of utilization;

๔. เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

4. Shall facilitate the competent official supervising the use of such land in accordance with rules and conditions prescribed in the law once he/she received the written notifications from the competent official under section 71;

๕. ถ้าผู้ได้รับอนุญาต ถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุนตามข้อ ๑ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

5. If an alien withdraws the investment in such business or transaction before the due date of the investment in 1, an alien shall inform in writing to the competent official according to section 71 within sixty days as from the date of making withdrawal;

๖. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

6. Shall utilize such land for residential purpose within two years as from the date of acquisition registration;

๗. ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามข้อ ๑ - ข้อ ๕ ดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ผู้ได้รับอนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และถ้าไม่ปฏิบัติตามข้อ ๖ อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

7. If an alien does not comply with the rules and conditions in 1 - 5, the Director General shall have the power to order an alien, who has been granted permission, to dispose of the land (or portion of land) granted within the period of not less than one hundred eighty days and not more than one year. If the time limit elapses the Director General shall have the power to dispose of such land and if an alien does not comply with 6, the Director General shall have the power to dispose of such land.

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ
Signature Person Giving Statement

ลงชื่อ.....พยาน
Signature Witness

ลงชื่อ.....พยาน/ผู้บันทึก
Signature Witness/Recorder

หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
This record is made in the presence of Competent Official



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทั้งนี้ เพื่อความสะดวก รวดเร็วและสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันและดำเนินไปตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๙ ตีรี (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๙ เบญจ (๒) (๓) (๔) (๕) มาตรา ๑๙ จ มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ ทศ มาตรา ๑๙ เอกาทศ มาตรา ๑๙ ทวาทศ มาตรา ๑๙ เตรศ และมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และมาตรา ๑๙ (๕) มาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ ตีรี (๕) มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ (๑) และมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๗๙๖ ลงวันที่ ๑๓

พฤศจิกายน ๒๕๓๔

๓.๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

-/๓.๓ หนังสือ...

๓.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๙๑๗๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๔

๓.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๐๓๓๑ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๔

๓.๕ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๓๔ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๔

๓.๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๒๔ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕

๓.๗ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๕๕๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕

๓.๘ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๖๐๒ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้อำนวยการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การแสดงผลและตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงผลหลักฐานดังต่อไปนี้

๕.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้แสดง

๕.๑.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

-/๕.๑.๒ ใบสำคัญ...

๕.๑.๒ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑ ตม.๑๕ ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๕.๑.๓ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานitäรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมักมีถิ่นอาศัยอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ๕.๑.๓ แล้วไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๕.๑.๑ และ ๕.๑.๒ อีก

๕.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ให้แสดง

๕.๒.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๕.๒.๒ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๓ นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๙ (๓) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๕.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

-/๕.๕.๑ กรณี...

๕.๕.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

(๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

(๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่

-/ ธนาคาร...

ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่ วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๕.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

(๕.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๖.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๖.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

-/๕.๕.๒ กรณี...

๕.๕.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่
นอกประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐาน
หนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่
มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

๕.๕.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่
วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๑.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้แบบ ธ.ต. ๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๑.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของ
ธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่
วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๒.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและ
นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้
หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๒.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรอง
ของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่
วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำ
-/ เงินไปขาย...

เงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลข หรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (Bank Draft) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้ขายเงินตราต่างประเทศให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาต เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใดในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

-/ กรณี...

กรณีตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้นำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายในค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วย ให้ใช้แบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศนั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ต.๑๖) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายใด จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

อนึ่ง หลักฐานตาม ๕.๕.๑ หรือ ๕.๕.๒ หรือ ๕.๕.๓ อย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี ที่กำหนดไว้ใน ๕.๑ - ๕.๕ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยอมรับโอนไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และถือปฏิบัติตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอนนั้น

-/นับแต่...

นับแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒

กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ขอซื้อและจำนองห้องชุดในวันเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานตาม ๕.๕ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคหนึ่งถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

เมื่อคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) และนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบ

เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) นำสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าวมายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๕) นั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ

-/ แบบ ธ.ต. ๓ ...

แบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าวฉบับของธนาคาร ว่า “แบบ ธ.ต.๓ /แบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับนี้ นาย / นาง / นางสาว หรือ ชื่อนิติบุคคล.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่..... ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่ .. เดือน พ.ศ. ” แล้วแต่กรณีทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนา แบบ ธ.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อ ขอซื้อห้องชุดอื่นอีก

หมวด ๒ การจำหน่ายห้องชุด

ข้อ ๗ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุด ได้แจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๑๙ เบื้อง หรือไม่ ในแต่ละกรณี ดังนี้

๗.๑ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุด ที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวี วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวี วรรคสองและวรรคสาม คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้น ต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

-/ ๗.๒ คนต่างด้าว...

๗.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

๗.๓ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษ

๗.๔ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

๗.๕ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษบัตรส่งเสริมการลงทุน

ข้อ ๘ ถ้าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตาม ๗.๑ - ๗.๕ แล้วแต่กรณี ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๑๙ ทวิฯ หรือมาตรา ๑๙ เดรต และหรือประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

-/เมื่ออธิบดี...

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๑๗ มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามวรรคหนึ่งหรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)

(๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย

(๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคา ที่จำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ

(๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ได้แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือวันที่ทราบ

-/ ข้อเท็จจริง ...

ข้อเท็จจริงดังกล่าวตามมาตรา ๑๙ จ และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้รับแจ้งเหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามนัยดังกล่าวแล้ว ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๗ และข้อ ๘ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๐ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อัญฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันเสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยโดยนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นว วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดใน

-/ อาคารชุด ...

อาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม หรือไม่ และตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่คนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียดสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ นว วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๓ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงตามมาตรา ๑๙ ทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๔ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตาม

-/ ที่ระบุไว้...

ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ หรือไม่ ถ้าเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าว ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้น จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่นิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๕ เมื่อบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ หรือไม่ก็ตาม ตามมาตรา ๑๙ เดรต วรรคหนึ่ง ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็นตามมาตรา ๑๙ เดรต วรรคสอง

-/ หมวด ๓...

หมวด ๓

การจำหน่ายที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๑๖ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโอนที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๕ วรรคหนึ่ง ที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๕ วรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

หมวด ๔

การจัดทำและยกเลิกทะเบียนควบคุม

ข้อ ๑๗ การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ.๒๕๓๘ โดยในการจัดทำบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ ให้ระบุราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมไว้ในช่องที่ ๒ และให้ระบุว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ใน อนุมาตราใดไว้ในช่องที่ ๓ เช่น นาย เอ มาตรา ๑๙ (๕)

ข้อ ๑๘ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ และบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ โดยวิธีขีดคร่อมด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตร แล้วเขียน

-/ ด้วยหมึก ...

ด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “แบบที่ ๑ / แบบที่ ๒ / ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าว / แบบที่ ๓ บัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของผู้คนต่างด้าวน้อยลง เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเมื่อวันที่ .. เดือน.....พ.ศ.” แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๕

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

ข้อ ๑๙ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือยูกันฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑๙.๑ ขอซื้อห้องชุดโดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ให้พิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) คนสัญชาติไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ , ๕.๒ หรือ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๑๙.๒ ขอรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน คนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมาย

-/ว่าด้วย...

ว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนที่ต่างต่างทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จะจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนที่ต่างต่างที่ต้องนำมาแสดงในการขอรับให้ห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ หรือ ๕.๒ แล้วแต่กรณี ส่วนคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างต่างหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างต่างซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ไม่อาจรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เนื่องจากกรณีตามมาตรา ๑๙ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างต่างในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ตริ (๕)

๑๙.๓ ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างต่างมีส่วนเป็นเจ้าของในห้องชุดร่วมด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ข้อ ๒๐ กรณีคนสัญชาติไทยขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน ในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างต่าง เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอได้โดยบันทึกถ้อยคำตามแต่กรณีไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๑ ท้ายระเบียบนี้ ดังนี้

๒๐.๑ คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างต่าง หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างต่างได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

๒๐.๒ คนสัญชาติไทยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างต่าง หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างต่างได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒๑ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างต่างหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างต่าง ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็น

-/ คนต่างต่าง ...

คนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรรวมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็น
 สิ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้
 ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว
 ห้องชุดยอมตกเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยตามความในมาตรา ๑๔๗๒
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่า
 จะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คนต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

ข้อ ๒๒ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ
 คนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นส่วนตัวหรือ
 ทรัพย์สินส่วนตัว หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ ไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรรวมกันกับ
 คนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถาน
 กงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกล้อยคำไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๒ ทำย
 ระเบียบนี้ ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคน
 สัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคล
 ที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยจริง แล้วให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้อง
 ชุดถือต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติ
 กรรมต่อไป

ข้อ ๒๓ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ
 คนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เมื่อ
 คนสัญชาติไทยและคนต่างด้าวมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรรวมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า
 เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย
 แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ
 ตามนัยดังกล่าว แล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็น
 ลายลักษณ์อักษรรวมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ดำเนินการตาม ข้อ ๒๒
 เมื่อคนสัญชาติไทยนำต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือส่งต้นฉบับ
 หนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือ
 เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดตั้งอยู่แล้วเก็บเข้าสารบบไว้

-/ ข้อ ๒๔ ...

ข้อ ๒๔ เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือเคยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็นบุตรของคนต่างด้าว ขอให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ)

บัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่าง 1
หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....		
At		
วันที่.....	เดือน.....	ปี.....
Date	Month	Year
ข้าพเจ้านาย/นาง.....	และนาย/นาง.....	
I, Mr./Mrs	and Mr./Mrs	
เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย	ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน	
are registered/unregistered both spouses.	We together confirm that the money	
ที่ นาย/นาง	นำมาซื้อที่ดิน	
which Mr./Mrs	shall expend on the purchase of	
ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....	ตำบล.....	
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no	Sub-district	
อำเภอ.....	จังหวัด.....	
District	Province	
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	ตำบล.....	
with the construction	Sub-district	
อำเภอ.....	จังหวัด.....	
District	Province	
หรือห้องชุดเลขที่.....	ชั้นที่.....	ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no	Floor	Name of the Condominium
ตำบล.....	อำเภอ.....	
Sub-district	District	
จังหวัด.....	เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว	
Province	is wholly Sin Suan Tua or the personal	
ของ นาย/นาง.....	แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ	
property of Mr./Mrs	alone, not Sin Som Ros or the	
ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน		
matrimonial property between husband and wife.		
(ลงชื่อ).....	สามี/ภริยา ผู้รับรอง	
(Signature)	Certified spouse	
(ลงชื่อ).....	สามี/ภริยา ผู้รับรอง	
(Signature)	Certified spouse	
(ลงชื่อ).....	พยาน	
(Signature)	Witness	
(ลงชื่อ).....	พยาน	
(Signature)	Witness	
หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า	(ลงชื่อ).....	เจ้าพนักงานที่ดิน
This record is made in the presence of	(Signature)	(Competent Official)

ตัวอย่าง 2

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และ นาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรส โดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตาม โฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเลิกอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓

(๒) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖

(๓) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗

(๔) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒

/ (๕) ระเบียบ...

(๕) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗
บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือ
แย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๕ เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคารชุด
ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง
โดยมีมาตรา ส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทาง
สาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว
ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์
ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรี
ประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์ส่วนกลางตามแบบ อ.ช.๕ ท้ายระเบียบนี้

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น
ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ
ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
นั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ

/ (๙) หนังสือ...

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารแล้วแต่กรณี

(๑๐) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๖ การรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นพร้อมกับคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วนตามข้อ ๕ หรือไม่

(๑) ถ้าหลักฐานครบถ้วนให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) กับลงบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๖ ท้ายระเบียบนี้ แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้หลังคำขอพร้อมทั้งออกไปรับโฉนดที่ดินและเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานตามแบบ ท.ด.๕๓

(๒) ถ้าหลักฐานไม่ครบให้แนะนำผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอใช้สิทธิอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการณ์ไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

๖.๒ เมื่อรับคำขอแล้วให้เสนอเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณามอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดอย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน ร่วมกันไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ผู้ยื่นคำขออำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๗ การไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้รับมอบหมายตามข้อ ๖.๒ ตรวจสอบ ดังนี้

(๑) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอยื่น และมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตรงตามที่ระบุไว้ในแผนผัง

/ (๒) ทรัพย์สินส่วนบุคคล...

(๒) ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใด
(๓) ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ (เลขหมายประจำบ้าน
ของแต่ละห้องชุด) ตรงกับหลักฐานที่ยื่น

(๔) อาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินบุคคลถูกต้องตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด

(๕) ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ให้ตรวจสอบด้วยว่า
ได้มีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม
เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

เมื่อได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ผู้ตรวจสอบ
บันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีรายการใดไม่ถูกต้อง
ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

การออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่
ต้องแสดงบัตรประจำตัวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อผู้เกี่ยวข้องด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้
บังคับแห่งบุริมสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๗ ทำระเบียบนี้ไว้ใน
ที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการ
องค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณ
ที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แห่งละหนึ่งฉบับ การส่งประกาศดังกล่าวให้ใช้แบบ อ.ช.๒๕ ทำระเบียบนี้

(๒) มีหนังสือแจ้งเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๘ ทำระเบียบนี้ พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศ
ตาม (๑) ให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งนั้น
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

การส่งหนังสือแจ้งและประกาศให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
หรือจะมอบให้บุคคลอื่นที่เชื่อถือได้นำไปส่งก็ได้

ข้อ ๙ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มีหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหนี้จำนองมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น
พร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าว
ตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง แล้วบันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหนี้

/ และให้...

และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน กำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้จำนองมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น และบันทึกคำชี้แจง ให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในกรณีที่มิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้หรือไม่ก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบและให้ผู้ยื่นคำขอ ดำเนินการเพื่อให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากภาระผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอ ไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมารับชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียน อาคารชุดตาม ข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ หรือจะมอบให้ผู้ใดนำเงินมาชำระแทนก็ได้

เมื่อได้ชำระค่าธรรมเนียมแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุดในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) และบันทึกในบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) พร้อมทั้งบันทึก สารสำคัญไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียน อาคารชุด (อ.ช.๑๐) ให้ผู้ยื่นคำขอมือหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ หนึ่งฉบับ

ทะเบียนอาคารชุด หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และสมุดแสดงรายละเอียดประจำ อาคารชุด ให้ใช้ตามแบบ อ.ช. ๙, อ.ช. ๑๐ และ อ.ช.๒๔ ทำระเบียบนี้

ทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ให้เรียงเลขตามลำดับตั้งแต่เลขที่ ๑ แล้วทับด้วย พ.ศ. เมื่อขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ขึ้นต้นด้วยเลข ๑ ใหม่

สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดทำแยกเป็นรายอาคารชุด

/ ข้อ ๑๑...

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๑๑ ทำระเบียบนี้ แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี เพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศ (อ.ช.๑๑) และสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับด้วย

(๒) ในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินให้จดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับ เสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินรวมไว้ในเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ให้มีหนังสือแจ้งเหตุผลการสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังผู้ยื่นคำขอโดยไม่ชักช้า ในหนังสือแจ้งให้ระบุไปด้วยว่า หากผู้ยื่นคำขอประสงค์จะอุทธรณ์ให้อุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ผู้ยื่นหนังสืออุทธรณ์ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้ว ให้ส่งหนังสืออุทธรณ์และเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลที่ไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังกรมที่ดิน ตามขั้นตอนของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงานสารบรรณ ภายในกำหนดสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำวินิจฉัยอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามนั้น แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ในกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ให้แจ้งผู้ขอให้ทราบถึงสิทธิในการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองด้วย

หมวด ๒

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น โดยพิจารณาจากหลักฐานแผนผังอาคารที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับผลการตรวจสอบของคณะกรรมการตามข้อ ๖.๒ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

/ ให้ใช้แบบ...

ให้ใช้แบบ อ.ช.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้เจ้าของห้องชุด อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๔ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑๔.๑ การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว ตามข้อ ๗ แห่งระเบียบนี้ และให้คิดเฉพาะพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนัง และความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนัง เป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

(๒) ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

(๓) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ส่งเข้าไปในอากาศซึ่งเป็น ผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

(๔) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เป็นไปตามแผนผัง ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๕) กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับ (ชั้น) และมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบน ในห้องชุด ให้นำคำนวณพื้นที่ช่องบันไดรวมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดชั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่องบันได

๑๔.๒ การเขียนแผนผังและเนื้อที่

(๑) การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ให้เขียนรูปส่วน ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับ ให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็น ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ ให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ กำกับแผนผังด้วย

(๒) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวม ทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

(๓) มาตรฐานส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันติดการ
จำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยกรายการจำนองในโฉนดที่ดินมาจัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ห้องชุดนี้รับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)” และให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และ
ประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุด
โดยให้ประทับตราประจำต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่รอยต่อฉบับละครึ่งดวงทุกแผ่น

เมื่อได้สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระค่าธรรมเนียม
ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑ (๖) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วแจกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด พร้อมกับ
ลงลายมือชื่อรับไว้ในท้ายคำขอ (อ.ช.๑)

ข้อ ๑๗ การเก็บรักษาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บใส่แฟ้มเป็นราย
อาคารชุดเรียงลำดับเลขที่ห้องชุดของอาคารแต่ละหลัง ตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่สันแฟ้มให้เขียน
ตามลำดับ ดังนี้

ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุด เลขที่.....
อาคารหลังที่.....
ห้องชุดเลขที่.....ถึง.....

ข้อ ๑๘ การจัดเก็บสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดเก็บแยกจาก
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑๗ โดยจัดเก็บตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๙ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้นำเอกสารและแบบพิมพ์
ที่เกี่ยวข้องจัดลงในแฟ้มสารบบ ก.ท.ด.๑๐ โดยด้านหน้า ก.ท.ด.๑๐ ให้เขียนข้อความให้ปรากฏ

ชื่ออาคารชุด.....
อาคารหลังที่.....
ห้องชุดเลขที่.....

การจัดเก็บสารบบห้องชุดให้อนุโลมตามแบบการจัดเก็บสารบบโฉนดที่ดิน
เอกสารเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุด ให้จัดเก็บแยกต่างหากเป็นการเฉพาะ เพื่อรวบรวม
ความเป็นมาของอาคารชุดนั้น โดยเรียงตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

/ ข้อ ๒๐...

ข้อ ๒๐ เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๒ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นใหม่ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๒๓ เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๓ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๔ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ยื่นคำขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

(๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน

(๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งให้มีอำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น

ข้อ ๒๕ การรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๔ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

/ ข้อ ๒๖...

ข้อ ๒๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๓) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) เสร็จแล้ว ให้บันทึกการจดทะเบียนในบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) และบันทึกในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นหลักฐาน ด้วยว่า “ข้าพเจ้าทราบแล้วว่า ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามนัยมาตรา ๖๙ คือต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท”

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๒ และ อ.ช.๑๓ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๗ เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบ อ.ช.๑๔ ทำระเบียบนี้ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในสารบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงต่อจากรายการที่ได้จัดแจ้งตามข้อ ๑๑ (๒) ว่า “อาคารชุดนี้ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้แก้ไขฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินให้เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวด้วย

(๓) ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ในแฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดตาม ข้อ ๑๙ วรรคท้าย

/ หมวด ๔...

หมวด ๔
การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๔ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๙ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- (๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย
 - หนังสือนัดประชุม
 - ระเบียบวาระการประชุม
 - รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 - ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
 - หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๙ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียน

/ เปลี่ยนแปลง...

เปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ท้าย อ.ช.๔) ได้ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ รายการสุดท้ายด้วยว่า “ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม สามัญ วิสามัญ ครั้งแรก เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....ใน.....เป็นไปตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนามติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๕

การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๒ การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ ๓๓ การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๒ หรือไม่

/ (๑) ถ้าครบ...

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุมและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ท้ายระเบียบนี้ ประเภท "เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด" โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งให้พิจารณาถึงความดำเนนคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๖

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๕ การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๖ การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอมติว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๕ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการ/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ท้ายระเบียบนี้ ประเภท “แต่งตั้งกรรมการ” โดยให้บันทึกรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

/ การจดทะเบียน...

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมดหรือบางคน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำयरเบียบนี้

ข้อ ๓๙ ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- บันทึกรายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้ยื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๔๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๙ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๔๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้มีสิทธิเป็นกรรมการ และไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนของทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ประเภท "เปลี่ยนแปลงกรรมการ" โดยให้บันทึกชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งและกรรมการ

/ ที่ได้รับ...

ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงกรรมการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้น แล้วให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งบันทึกในช่องหมายเหตุให้ทราบถึงสาเหตุของการพ้นจากตำแหน่ง สำหรับรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้บันทึกในช่องหมายเหตุว่า แทนลำดับที่.....

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๔๒ ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกโดยบทบัญญัติดังกล่าว รวมถึงระเบียบและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม สำหรับแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนต่าง ๆ ให้ใช้ตามแบบท้ายระเบียบ ดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๑๕

(๒) หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตาม มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กับผู้ซื้อห้องชุด ให้ใช้ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (แบบ อ.ช.๒๓)

(๓) หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุด นอกจากข้อ ๔๒.๒ และหนังสือสัญญาต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๖

(๔) คำขอต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๗

(๕) บันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบ อ.ช.๒๖ และในกรณีที่จะต้องทำเป็นบันทึกข้อตกลงให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบ อ.ช.๒๖ มาดัดแปลงแก้ไขให้เป็นบันทึกข้อตกลงโดยอนุโลม

(๖) ประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๗

/ (๗) หนังสือ...

(๗) หนังสือนำเสนอประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๘

(๘) กรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับห้องชุดซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้อนุโลมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก สำหรับบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๙

(๙) เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดใดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณคละต่างตัวของอาคารชุดนั้นตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณคละต่างตัว

ข้อ ๔๓ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจบัญชีอายัดตรวจสอบสิ่งสำคัญเกี่ยวกับห้องชุดเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่เป็นกรณจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการ ตามนัยมาตรา ๓๘(๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาแสดง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) กับหลักฐานที่เคยให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๘

การเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๑๙) พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

/ ข้อ ๔๖...

ข้อ ๔๖ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตาม ข้อ ๔๕ ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นมาครบตามจำนวนห้องชุดในอาคารชุดนั้นหรือไม่ ถ้าไม่ครบให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการนำมาให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำมาได้ให้ใช้ แบบ อ.ช.๒๖ บันทึกถ้อยคำผู้ยื่นคำขอว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใดนำมาไม่ได้เพราะเหตุใดและอยู่ที่ผู้ใดเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้เพื่อดำเนินการตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วเสนอเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการต่อไป

(๒) เมื่อได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้ส่งรับคำขอและนำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) พร้อมทั้งมีคำสั่งจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานในคำขอ แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมคำคำขอ และค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามข้อ ๑ (๘) (ก) และ (๒) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อ ๔๗ การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกสีแดงไว้ได้รายการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เลิกเพราะผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ขอเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ต่อมาเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด หรือกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๒๐) พร้อมด้วยหลักฐานดังนี้

- (๑) สำเนาบันทึกการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น
- (๒) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- (๓) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) (ฉบับผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด)
- (๔) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓) (ฉบับผู้ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)

ข้อ ๔๙ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๘ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๔๖ โดยอนุโลม สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกแดงไว้ได้รายการการเลิกอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” หรือ “อาคารชุดนี้เสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วม / มีมติ...

มีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อดำเนินการตามวรรคสองแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ช่องรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับว่า “นิติบุคคลอาคารชุดนี้เลิกเพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๕๐ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๗ หรือ ๔๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) จัดทำประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๑๘ ท้ายระเบียบนี้แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) หมายเหตุการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่โดยขีดคร่อมด้านหน้าทั้งสองฉบับด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตรแล้วเขียนด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ยกเลิก เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุด เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ ในกรณีที่ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนจากผู้ขอไม่ครบจำนวน ให้หมายเหตุการยกเลิกเพียงฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไปก่อน ต่อไปถ้าได้ฉบับเจ้าของห้องชุดมาก็ให้หมายเหตุการยกเลิกไว้ด้วย

(๓) เมื่อได้หมายเหตุการยกเลิกไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับ หรือ ฉบับเดียว ตาม (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปดังนี้

ก. จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินของอาคารชุดนั้นว่า

“รายชื่อเจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์ในขณะที่ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ คือ

๑.....ถือจำนวน.....ส่วน

๒.....ถือจำนวน.....ส่วน

๓.....ถือจำนวน.....ส่วน

ฯลฯ

รวม.....ส่วน”

รายชื่อเจ้าของที่ดินให้ลงไว้ในช่องผู้รับสัญญาเรียงลำดับตามเลขที่ห้องชุดจากน้อยไปหามากห้องชุดใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้ใส่ชื่อในลำดับนั้นให้ครบทุกคน

ข. ถ้ามีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใดให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จัดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

/ ค. เมื่อได้...

ค. เมื่อได้ยกรายการจดทะเบียนจัดแจ้งตาม ก. และ ข. เสร็จแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงใต้รายการสุดท้ายว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้คืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงกัน โดยให้ลงลายมือชื่อรับทราบการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและรับคืนโฉนดที่ดินแล้ว ท้ายคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ง. การจดทะเบียนและการหมายเหตุตาม ก. ข. และ ค. ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

(๔) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้หมายเหตุการยกเลิกแล้วและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือเอกสารเรื่องภาระผูกพันที่มีอยู่และได้ยกรายการจดทะเบียนจัดแจ้งโฉนดที่ดินแล้วนั้น ให้เก็บรวมไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้น ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้แยกเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

(๕) ในกรณีที่มีชื่อบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(๖) กรณีโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดมีรายการจดทะเบียนติดจำนองอยู่ หากตรวจสอบแล้วพนักงานดังกล่าวมีการชำระครบถ้วนหรือหมดภาระหนี้จำนองแล้ว ให้หมายเหตุในสารบัญชจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า “การจำนองระงับสิ้นไป โดย.....แล้ว” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๗) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเลิกอาคารชุดในเอกสารที่เกี่ยวข้อง และลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๙

เบ็ดเตล็ด

การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ ๕๑ กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีความประสงค์ขอสงวนรายการหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ พร้อมด้วยรายการหนี้

/ ข้อ ๕๒...

ข้อ ๕๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการหนี้ที่ผู้ขอแจ้งมาเป็นหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุดเสร็จแล้วบันทึกรายการหนี้เป็นหลักฐานในบัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ตามแบบ อ.ช.๓๐ ท้ายระเบียบนี้

การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๕๓ การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

ข้อ ๕๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการดังกล่าว มีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามนัยมาตรา ๓๕/๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้บันทึกการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันในรายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด


การทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒)

ข้อ ๕๕ ให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้แต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอ ตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)

/ เมื่อได้รับ...

เมื่อได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจากหน้าที่ของกรรมการดังกล่าว ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔


(นายอนันต์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่าง

การจดทะเบียนในสารบัญชของโฉนดที่ดินกรณีเลิกอาคารชุด ตามข้อ ๕๐ (๓)

ที่ดินระวาง.....

เลขที่ดิน.....

สารบัญจดทะเบียน

หน้าสำรวจ.....

วัน จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้ สัญญา	ผู้รับ สัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดิน ใหม่เลขที่	เจ้าพนักงาน ที่ดิน ลงชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
			นายเทพ ยินดี ๑ กันยายน ๒๕๕๔								
			นายเทพ ยินดี ๑ ตุลาคม ๒๕๕๔								
			๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. } ๖ นาย บ.	จำนวน ๓๕ ส่วน จำนวน ๓๕ ส่วน จำนวน ๓๐ ส่วน จำนวน ๓๐ ส่วน จำนวน ๔๐ ส่วน จำนวน ๓๐ ส่วน รวม ๒๐๐ ส่วน						เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ธ.ค. ๕๔	
๕ ตุลาคม ๒๕๕๔	จำนวน เฉพาะส่วน (ติดจำนวน)	๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	ธนาคารเอ	-	๒	-	-	-	-		เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ธ.ค. ๕๔
๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๔	จำนวน เฉพาะส่วน (ติดจำนวน)	๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	ธนาคารบี	-	๒	-	-	-	-		เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ธ.ค. ๕๔

การจดทะเบียนในสารบัญชของโฉนดที่ดินกรณีเลิกอาคารชุด ตามข้อ ๕๐ (๓)

ที่ดินระวาง.....

เลขที่ดิน.....

หน้าสำรวจ.....

สารบัญจดทะเบียน

วัน จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้ สัญญา	ผู้รับ สัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดิน ใหม่เลขที่	เจ้าพนักงาน ที่ดิน ลงชื่อ ประทับตรา	
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา			
๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๔	เช่าเฉพาะ ส่วน (ติดการเช่า)	๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	บริษัทซี	-	๒	-	-	-	-		เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ๖.ค. ๕๔	
๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๔	ขายฝาก เฉพาะส่วน (มีกำหนด หนึ่งปี)	๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	๑ นาย ช. ๒ นาย ซ. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	-	๒	-	-	-	-		เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ๖.ค. ๕๔	
	“ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”											
			นายเทพ ยินดี ๑ ธันวาคม ๒๕๕๔									



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี สัญชาติ.....
อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....
ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

๓. ที่ดินตาม ๒. มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๔. ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน.....หลัง

๕. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวข้างต้นให้เป็นอาคารชุดโดยใช้ชื่อของ
อาคารชุดว่า.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน หน้าข้อความที่ต้องการ

๖. พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่างๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

- (๑) โฉนดที่ดิน จำนวน.....ฉบับ
- (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง โดยมีมาตราส่วน
 - ๑ : ๑๐๐๐ ๑ : ๕๐๐ ๑ :
- (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งเลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด
- (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนี้
- (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๕)
- (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๘) ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศหรือเขตปลอดภัยในราชการทหาร
 - หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือ
 - หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร
- (๙) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๗. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ หรือ
- ทั้งที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

ลงชื่อ ผู้ยื่นคำขอ
(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

๑. รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้าชื่อ.....
ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน.....ฉบับ
จากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ตั้งแต่วันที่.....

ลงชื่อ.....ผู้รับ
(.....)

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้แจก
(.....)



เลขรับที่..... วันที่..... (สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)
--

คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี สัญชาติ.....
 อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....
 หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....
 ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
 ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
 นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
 ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมด
 ในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อโอนใน ๒. โดยขณะที่ยื่นคำขอนี้ ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
 ชื่อ.....
 ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๒. ข้าพเจ้า

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี สัญชาติ.....
 อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....
 หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน หน้าข้อความที่ต้องการ

นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....
 ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
 ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
 นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
 ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดจาก
 ผู้ขอโอนใน ๑.

(ในกรณีที่ไมอาจรอกชื่อผู้รับโอนทั้งหมดลงในช่องว่างที่ให้ไว้ได้ ให้กรอกรายชื่อผู้ขอรับโอนที่เหลือ
 พร้อมลงลายมือชื่อไว้ในใบแนบคำขอนี้)

๓. ข้าพเจ้าผู้ขอโอนตาม ๑. และผู้ขอรับโอนตาม ๒. มีความประสงค์ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมี
 รายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

๓.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....

๓.๒ ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อยู่เลขที่.....ต.รอก.....

ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓.๓ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้เป็น

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี สัญชาติ.....
 อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....
 หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....
 ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
 ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน อยู่เลขที่.....
 ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่างๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

๔.๑ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

๔.๒ สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๔.๓ ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล

๔.๔ หลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคล

๔.๕

ลงชื่อ.....ผู้ขอโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

๑. รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ใบแนบบแบบ อ.ช.๓

ข้าพเจ้า ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เป็น

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี สัญชาติ.....
อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.สถานที่จดทะเบียน.....
ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ลงชื่อ ผู้ขอรับโอน
(.....)



เลขรับที่..... วันที่..... (สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)
--

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า นิติบุคคลอาคารชุดชื่อ.....
 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
 ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
๒. ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
๓. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ดังรายการ
 ตามใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
๔. ข้าพเจ้าได้ยื่นสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้ มาเพื่อประกอบการพิจารณา
 - ๔.๑ ชื่อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่
 - ๔.๒ หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย หนังสือนัดประชุม ระเบียบวาระ
 การประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าประชุม พร้อมด้วยรายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง
 ชื่อบังคับ

ลงชื่อ ผู้ยื่นคำขอ
(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบังคับ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อความในข้อบังคับเดิม

ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

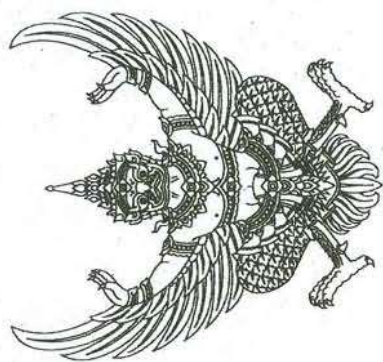
.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ ผู้ยื่นคำขอ
(.....)



บัญชีกรมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก.....

บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....

ลำดับ ที่	ชื่ออาคารชุด ๑. ชื่ออาคารชุด ๒. เจ้าของโครงการ		อาคารชุดตั้งอยู่		จำนวน อาคาร	จำนวน ห้องชุด	จดทะเบียนอาคารชุด			ออกหนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด (อ.ช.๒) วัน เดือน ปี	จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุด			หมายเหตุ		
	โฉนด ที่ดิน	ตำบล	อำเภอ	คำขอ วัน เดือน ปี			ทะเบียน เลขที่	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	คำขอ วัน เดือน ปี		ทะเบียน เลขที่	จดทะเบียน วัน เดือน ปี				



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจ้างหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

ด้วย.....

อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์..... เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

และอาคารจำนวน..... หลัง มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด

ชื่อ.....

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอให้ (ชื่อเจ้าหน้าที่)..... ผู้เป็นเจ้าหน้าที่จ้าง หรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว ไปแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... สาขา/ส่วนแยก..... ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ประกาศ ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



ที่...../.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจ้างหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ด้วย.....ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โฉนดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

และอาคารจำนวน.....หลัง ได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าท่านเป็นเจ้าของ.....

เหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว จึงขอให้ท่านไปแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....

ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

พนักงานเจ้าหน้าที่

ใบรับ

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

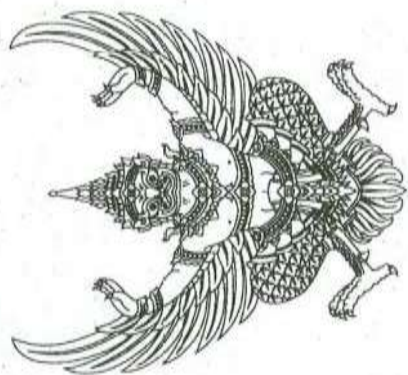
ข้าพเจ้า.....ได้รับหนังสือ
สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....พร้อมด้วยประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิไว้แล้ว
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ)ผู้รับ

(ลงชื่อ) พยาน

(ลงชื่อ) พยาน



ทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก.....

ทะเบียนอาคารชุด

ลำดับ ที่	ทะเบียน เลขที่/พ.ศ. (ปีปฏิทิน)	ชื่ออาคารชุด	ชื่อเจ้าของโครงการ	โฉนดที่ดิน		จำนวน		จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงาน เจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				เลขที่	อำเภอ	อาคาร	ห้องชุด		



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ..... ทะเบียนเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....

๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

๓. จำนวนอาคาร.....หลัง

๔. จำนวนห้องชุด.....ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จำนวน.....ห้องชุด

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน.....ห้องชุด

ที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน.....คัน

อื่น ๆ.....

.....

.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....

แบบพิมพ์หมายเลข.....



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด



ด้วย.....ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
และอาคาร โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ประกอบด้วยอาคารจำนวน.....หลัง
ได้ยื่นขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
สาขา/ส่วนแยก.....ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไข
สมควรเป็นอาคารชุดได้ จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ “.....”
ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

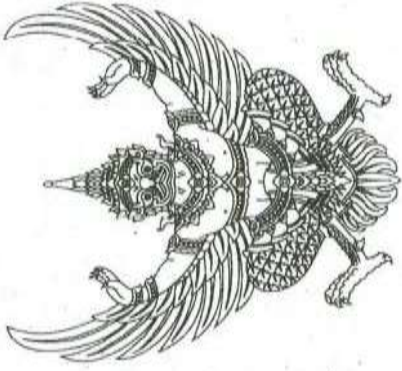
จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก

สารบัญ

	หน้า
๑. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๒. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๓. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๔. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๕. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๖. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๗. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๘. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๙. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....
๑๐. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....

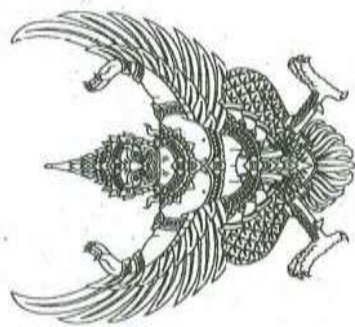
รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ทะเบียน เลขที่	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ที่ตั้งสำนักงาน	ชื่อ		จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
			ชื่อ	ที่อยู่ของผู้จัดการ		

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

รายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบังคับบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....

ลำดับที่	ตามคำขอลงวันที่	ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม		จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
		ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี		



รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....
๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....
๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
ตำแหน่ง.....



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ด้วย ผู้จดทะเบียนอาคารชุด ชื่อ.....

และผู้ซื้อห้องชุดรายแรก ชื่อ.....

ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ของอาคารชุด ชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง จึงจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ “.....” ทะเบียนเลขที่..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.โดยให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามวรรคแรก

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในท้องที่ ประเภท.....

ตำแหน่งที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....
ที่ตั้งท้องที่
ท้องที่เลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับท้องที่ ที่กล่าวข้างบนนี้และขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้.....
อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้.....
อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาท้องที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท (.....บาท)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนบุคคลต่างด้าวหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าวที่ไม่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ท้องที่
 - ข้าพเจ้าเป็นบุคคลต่างด้าว ขอรับโอนท้องที่ตามสิทธิใน พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ (.....) โดยปัจจุบัน อัตราส่วนของเนื้อที่ท้องที่จำหน่ายให้แก่คนต่างด้าวรวมแล้วคิดเป็นร้อยละ..... ของเนื้อที่ท้องที่ทั้งหมด
 - (๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓) ได้รับหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
 - (๔)
 - (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ได้ราคา.....บาท
- ๒) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
(.....)
พนักงานเจ้าหน้าที่



หนังสือสัญญา.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 ที่ตั้งห้องชุด.....
 ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
 ชื่ออาคารชุด.....
 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
 เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { } { } ผู้..... อายุ { } ปี

สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { } { } ผู้..... อายุ { } ปี

สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑ จาก.....

ข้อ ๓.

หนังสือสัญญาฯ นี้ ได้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ
ผู้.....ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้.....ถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้ สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาฯ นี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า
พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้.....)

(ลงลายมือชื่อผู้.....)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงชื่อ).....

พนักงานเจ้าหน้าที่
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



คำขอ.....

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่า

ข้อ ๑. ด้วย.....

.....
.....
.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องราวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดชื่อ.....ตั้งอยู่เลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

อาคารชุดดังกล่าวปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เหตุที่ขอเลิกอาคารชุดเพราะ.....

ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)
พนักงานเจ้าหน้าที่



หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด)

เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เรื่อง.....

เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา ชื่อ.....มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา ชื่อ.....มารดา ชื่อ.....

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....

.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็น ลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจ

ได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้

พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

คำเตือน

เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดและผู้ที่เกี่ยวข้อง

- (๑) ให้กรอกเครื่องหมายห้องชุด และตำแหน่งที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ให้ครบถ้วนชัดเจน
- (๒) ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ
ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมให้ระบุไว้ด้วย
- (๓) อย่างกรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้พิมพ์ดีดก็ต้องใช้เครื่องเดียวกัน
- (๔) ถ้ามีรอยชูดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่าตกเติมที่คำและผู้มอบอำนาจ
ลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
- (๕) อย่างลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความ
ประสงค์แล้ว
- (๖) ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้อง
เซ็นชื่อ จะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ การเป็นพยานหากเป็นเท็จอันอาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหาย จะต้อง
รับโทษตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น พยานจึงควรเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว
- (๗) หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุลหรือโนตารีพับลิก
(Notary Public) รับรองด้วย



สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....ทะเบียนเลขที่.....

ชื่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด.....

อำเภอ / เขต

จังหวัด

สารบัญ

หน้า	.....
๑. รายละเอียดอาคารชุด	.....
๒. หลักฐานของห้องชุด	.....
๓. ชื่อที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคล (คนแรก)	.....
๔. รายละเอียดทรัพย์สินกลาง	.....
๕. รายละเอียดทรัพย์สินบุคคล	.....
๖. รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	.....
๗. รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	.....
๘. รายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	.....
๙. รายชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	.....

รายละเอียดอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....ทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ผู้จดทะเบียนอาคารชุด

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย / นาง / นางสาว..... ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ต.รอก.....

ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

นิติบุคคล ชื่อ..... สัญชาติ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....เลขทะเบียนที่.....มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....

อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

หลักฐานของห้องชุด

ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 ที่ตั้งอาคารชุด เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด.....จำนวนอาคาร.....หลัง จำนวนห้องชุด.....ห้อง

ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ต.รอก.....
 ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
 จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 นิติบุคคลชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่.....เดือน.....
 สถานที่ขอจดทะเบียน.....เลขทะเบียนที่.....มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่.....ต.รอก.....
 ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
 จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โดย มีผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
 ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
 สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ต.รอก.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....
 อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

บันทึกรายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล

หน้าที.....

อาคาร เลขที่	ชั้นที่	ห้องชุด เลขที่	เนื้อที่รวม ของห้องชุด	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์รวมใน ทรัพย์สินกลาง ของห้องชุด	กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินกลาง ทั้งหมด

อาคาร เลขที่	ชั้นที่	ห้องชุด เลขที่	เนื้อที่รวม ของห้องชุด	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์รวมใน ทรัพย์สินกลาง ของห้องชุด	กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินกลาง ทั้งหมด

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
		ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			

รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ ที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ผ่านการอบรมหลักสูตร มาตรฐานวิชาชีพผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจาก ตำแหน่ง	หมายเหตุ
			ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			

รายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ ที่	ชื่อผู้ดำเนินการแทน ที่พ้นหน้าที่	ชื่อผู้ดำเนินการแทน ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่	ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ ผ่านการอบรมหลักสูตร เกี่ยวกับวิชาชีพผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ลงชื่อเจ้าหน้าที่ ผู้บันทึก วัน เดือน ปี	หมายเหตุ

รายชื่อกรรมการนิเทศลอบการชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิเทศลอบการชุด

ลำดับ ที่	ชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิเทศลอบการชุด	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง	หมายเหตุ

หนังสือนำส่งประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่



ที่...../.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจ้างหรือตกอยู่ภายใต้นิติกรรมสิทธิ

เรียน

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจ้างหรือตกอยู่ภายใต้นิติกรรมสิทธิ อาคารชุดชื่อ.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่.....เพื่อให้ (ชื่อเจ้าหน้าที่).....ทราบ และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้วขอให้รายงานการปิดประกาศตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

พนักงานเจ้าหน้าที่

รายงานการปิดประกาศ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่...../.....ลงวันที่..... ส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจ้างหรือตกอยู่ภายใต้นิติกรรมสิทธิ อาคารชุดชื่อ..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....นั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ ที่..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
สาขา/ส่วนแยก.....
เรื่อง

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องราขอ.....
ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด..... ทะเบียนเลขที่.....
เนื้อที่.....ตารางเมตร ตั้งอยู่โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โดยแจ้งว่า.....

.....
.....
.....
.....
.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดประสงค์จะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....
ภายในสามสิบวัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....
(.....)

ตำแหน่ง.....
พนักงานเจ้าหน้าที่



เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....
ที่...../.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศ เรื่อง.....
รวม.....ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่.....
เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้ว
ขอให้รายงานการปิดประกาศ ตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....
(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

รายงานการปิดประกาศ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดฯ ที่...../.....ลงวันที่.....

ส่งประกาศเรื่อง.....ห้องชุดเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....นั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้วและได้ปิดประกาศไว้ ที่.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....
(.....)

ตำแหน่ง.....



แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด
ประเภท.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { } เลขประจำตัวประชาชน { } อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....สัญชาติ.....
ซึ่งเป็น.....ห้องชุดหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....
เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....
ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวข้างต้นเวลานี้ตกอยู่กับ.....
.....
.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียน.....
ลงชื่อ.....
โดยเหตุผลดังนี้คือ.....
.....

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ) }
(ลงชื่อ) } ผู้สอบสวน/บันทึก
(ลงชื่อ) } พนักงานเจ้าหน้าที่
ต่อหน้า

บัญชีเครือข่าย

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บัญชีเครือข่ายข้างต้นถูกต้องครบถ้วนแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก
(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

บัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจาก
ค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ

แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑



ที่ มท ๐๕๑๕/๒/ว ๑๑๔๗๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย
ถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๐๕๕๕ ถึงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นแนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวและ
นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จะต้องนำมาแสดงเพื่อประกอบการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ไว้แล้วนั้น

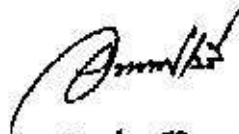
เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทย ได้แจ้งกรมที่ดินว่า ได้มีการผ่อนคลายระเบียบควบคุมการ
แลกเปลี่ยนเงิน ที่เกี่ยวกับการยื่นแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศเพิ่มเติม โดยบุคคลที่ชื่อ ชาย ฝาก
หรือถอนเงินตราต่างประเทศกับธนาคารพาณิชย์ จำนวนต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาทิพย์เท
ไม่ต้องยื่นแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ (จากเดิมจำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาทิพย์เท
ทิพย์เท) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่า เพื่อให้การ
ปฏิบัติตรงเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
เป็นไปโดยถูกต้อง จึงได้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและ
นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๗ ในข้อ ๕.๕.๑ และ ข้อ ๕.๕.๓ เรื่อง หลักฐานที่
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินต่างประเทศต้องนำมาแสดง เพื่อประกอบการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ปรากฏตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือ

/วาเป็น...

ว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ พร้อมทั้งนำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติม หนังสือคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล บางประเภท เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ วัฒนาวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๗๖๕ - ๗๐

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๔๑๒๖



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ในเรื่องหลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินต่างประเทศ ต้องนำมาแสดงประกอบการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีประสิทธิภาพในการให้บริการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกอบกับชัย ๒ (๓) (๔) และ ชัย ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าวโดยวางระเบียบดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๗) ของข้อ ๕.๕.๑ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

“(๗) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๗.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๗.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”


ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๕) ของข้อ ๕.๕.๓ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

"(๕) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๕.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ

(๕.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในกรณีซื้อเงินตราต่างประเทศ"

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๔


(นายอนวัตน เมธีวิบูลย์)
อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๘๗๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๑๔๗๙ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. สรุปหลักเกณฑ์เรื่องหลักฐานที่ต้องแสดงตามมาตรา ๑๙ ตรี (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ที่ถือปฏิบัติอยู่เดิมและที่แก้ไขเพิ่มเติม (ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ
คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
และถือปฏิบัติ นั้น

เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งกรมที่ดินว่า ได้มีการผ่อนคลายหลักเกณฑ์
การแลกเปลี่ยนเงินภายใต้โครงการปฏิรูปกฎเกณฑ์การแลกเปลี่ยนเงิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำ
ธุรกรรมเงินตราต่างประเทศของภาคเอกชน ซึ่งรวมถึงการยกเลิกแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ
และให้ใช้หลักฐานประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาต ซึ่งหลักฐานดังกล่าว
ต้องมีข้อมูลตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ได้แก่ ข้อมูลระบุตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน
อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม ดังนั้น เพื่อให้
การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย
การถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๗ ในเรื่อง
หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ จะต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอโอนกรรมสิทธิ์
ในท้องที่ ตามมาตรา ๑๙ (๕) และ ๑๙ ตรี (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ทั้งนี้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ส่งมาพร้อมนี้

อนึ่ง หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่นิติบุคคลรับอนุญาตออกก่อนวันที่ประกาศเจ้าพนักงานควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ (วันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐) ยังใช้เป็นหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา ๑๙ ตรี (๕) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ รวมทั้งนำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการแลกเปลี่ยนเงินภายใต้โครงการปฏิรูปกฎเกณฑ์การแลกเปลี่ยนเงิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศของภาคเอกชน ซึ่งรวมถึงการยกเลิกแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ และให้ใช้หลักฐานประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศซึ่งออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาต ทั้งนี้ ตามประกาศเจ้าพนักงานควบคุมการแลกเปลี่ยนเงิน เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนเงิน (ฉบับที่ ๒๖) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ดังนั้น จึงเป็นการสมควรต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ ฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ในเรื่องหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ จะต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องที่ ตามมาตรา ๑๙ (๕) และ ๑๙ ตริ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีประสิทธิภาพในการให้บริการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) และ ข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) ของข้อ ๕.๕.๑ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์

/ในท้องที่...

ในท้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

“(๘) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม”

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๖) ของข้อ ๕.๕.๓ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

“(๖) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สรุปหลักเกณฑ์เรื่องหลักฐานที่ต้องแสดงตามมาตรา ๑๙ ตรี (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม
ที่ถือปฏิบัติอยู่เดิมและที่แก้ไขเพิ่มเติม (ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒
<p>๑. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๕.๑ (บ)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๑.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรม เงินตราต่างประเทศ (๑.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตรา ต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แบบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรอง การรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝาก ในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ</p> <p>๒. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๕.๓ (๔)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๒.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรม เงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตรา ต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ</p>	<p>๑. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๕.๑ (๗)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๑.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรม เงินตราต่างประเทศ (๑.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตรา ต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแบบ ประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรอง การรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝาก ในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ</p> <p>๒. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๕.๓ (๕)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๒.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกาหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรม เงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตรา ต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ</p>	<p>๑. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็น หนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดย นิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐาน ดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของ ผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำ ธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม</p> <p>๒. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็น หนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศซึ่งออกโดย นิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐาน ดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของ ผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำ ธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม</p>

<p>ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและมีนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗</p>	<p>ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและมีนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔</p>	<p>ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและมีนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒</p>
<p>(๒.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนึ่งรับรองของธนาคารในการรับซื้อ เงินตราต่างประเทศ</p>	<p>(๒.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออก ให้แก่ลูกค้าหรือหนึ่งรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตรา ต่างประเทศ</p>	



कामेश्वर

(สำเนา)

คำสั่งที่ ๑๓/๒๕๔๗

เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยที่กรมการทะเบียนที่ดิน กระทรวงมหาดไทย อนุมัติ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) กำหนดเงื่อนไข
แบบและวิธีการ เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ความมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๘ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้ว จึงวางระเบียบปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. โยภคเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๔๖
ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เป็นต้นไป

การยกเลิกข้อรับคำขอ และส่งคำขอ

ข้อ ๑. ผู้ใดจะยื่นคำขอในกรณีใด ในเจ้าหน้าที่จ่ายแบบพิมพ์สำหรับกรณี
นั้นให้ โยภคผู้ขอของปึกฉลากแสดงมีเลขแบบพิมพ์ที่กรมประมวลรัษฎากรก่อน

แต่คำขออนุญาตให้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นแทนกิจการที่ไต่รับอนุญาตไปแล้วตาม
แบบ ก.๒ หรือการแจ้งไม่ใช้ที่ดินตามแบบ ก.๓ นั้น ใช้สำหรับที่ดินที่ไต่รับอนุญาตให้ไต่มา
ตาม พ.ร.บ. ที่ดินในสวนที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๖ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน
เท่านั้น ส่วนที่ดินที่ไต่มาโดยชอบกฏหมายก่อนวันที่ พ.ร.บ. ที่ดินในสวนที่เกี่ยวข้องกับ
คนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๖ ใหม่งั้น และโคของจดทะเบียนสิทธิไว้เมื่อเปลี่ยนแปลงหรือไม่ใช้ไม่
ของใช้คำขอแบบ ก.๒ หรือ ก.๓ แต่เมื่อจดทะเบียนโอนไปแล้วในจดทะเบียนที่ดินคนต่าง
ต่างสาวจังหวัดแล้วแจ้งไปยังกรมที่ดิน เพื่อจดทะเบียนทางสวนกลางในตรงกัน

ข้อ ๓. ในกรณีที่ผู้ขอขอมสิทธิในที่ดินแปลงเกี่ยว สำหรับประกอบกิจการ
หลายประเภท เช่น เป็นทั้งสำหรับอยู่อาศัยและประกอบกิจการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรมรวม
กัน เป็นต้น ก็ให้ ในกรณีเช่นนี้ต้อง โยภคแยกที่ดินออกเป็นสวน ๆ ว่า จะใช้เป็นที่ประเภท
ใด เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าใด

ข้อ ๔. เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอตรวจขอความเห็นเป็นการถูกต้องเรียบร้อยแล้ว
แล้วให้ลงบัญชีรับคำขอตามแบบบัญชีซึ่งจะเบิกได้จากกรมที่ดิน แล้วออกใบรับให้ผู้ขอไปโยภ
ให้ระบุเรื่องที่รับไว้ในใบรับให้ช้เงินคงยว่า ไต่รับเรื่องอะไรไว้ ใบรับที่ออกให้ในชั้นรับ
คำขอให้ใช้ใบรับหนังสือราชการธรรมดา แต่ในกรณีที่ไต่ออกใบเสร็จรับเงินค่าทำเนียมแล้ว
ก็ให้ถือใบเสร็จรับเงินเป็นใบรับไปด้วยในตัว

การลงบัญชีรับคำขอโดยปกติให้ลงรับไว้ในบัญชีรับคำขอเล่มเดียว เรียง
เลขวันก่อนและหลังเรื่อยไปตามลำดับ

คำขอที่รับไว้ให้นั้นให้ เจ้าหน้าที่ลงเลขรับ วันรับ และเลขหน้า ของบัญชีรับ
คำขอไว้ในคำขอทุกบทราย

ในการรับคำขอกองพิจารณาว่า ผู้ขอเป็นชนชาติที่มีสิทธิสัญญาหรือไม่
และตามสนธิสัญญาที่มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ไทยหรือไม่ ถ้าไม่มีก็ไม่รับคำขอ
ที่เกี่ยว

ข้อ ๕. การขออนุญาตให้ไต่มาซึ่งที่ดินเมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้แล้ว ให้

และตามสนธิสัญญาฉบับนี้ให้มีการรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ใดหรือไม่ ถ้าไม่มีก็ไม่รับ
คำขอที่เกี่ยว

ข้อ 5. การขออนุญาตให้โคมาซึ่งที่อื่นเมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้
แล้ว ให้ทำการสอบสวนดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ขอเกิดเมื่อใด ที่ตำบล อำเภอ จังหวัด ประเทศใด

(ข) ผู้ขอมีหลักฐานเกี่ยวกับเชื้อชาติ และสัญชาติอย่างไรบ้าง

ให้เรียกเอกสารแสดงสัญชาติมาตรวจสอบด้วย เป็นคนว่า

1. ใบสำคัญประจักษ์ตนต่างกล่าวซึ่งมีงานเจ้าหน้าที่ออกให้

หรือ

2. หนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ

3. หนังสือรับรอง ของ เจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูต

ที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ

4. หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ของ
กระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว

(ค) บิดามารดาของผู้ขอชื่ออะไร มีเชื้อชาติและสัญชาติใด
เกิดที่ตำบล อำเภอ จังหวัด ประเทศใด (ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่า ตายเมื่อใด
ณ ที่ใด)

(ง) สามีหรือภรรยาของผู้ขอชื่ออะไร มีเชื้อชาติและสัญชาติใด
เกิดที่ตำบล อำเภอ จังหวัด ประเทศใด (ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่า ตายเมื่อใด
ณ ที่ใด)

(จ) ที่ถิ่นที่ขอ เป็นที่ถิ่นชนิดใด มีเนื้อที่เท่าใด ไรทำประโยชน์
อะไรอยู่ในขณะนี้ ผู้ขอประสงค์จะไรที่ถิ่นทำประโยชน์อะไร

(ฉ) ความจำเป็นในการขออนุญาตให้โคมาซึ่งที่ถิ่นรายนี้มี
ประการใดบ้าง

เมื่อทำการสอบสวนแล้ว ให้เสนอคำขอ พร้อมกับสำนวนการสอบสวน
ไปยังจังหวัดเพื่อตรวจสอบทะเบียนที่ดินคนต่างกล่าวในจังหวัดนั้นว่า ผู้ขอมีที่ดินประเภท
ใดอยู่ในตำบลและอำเภอใด เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าใด แล้วส่งเรื่องไปยังกรมที่ดิน
พร้อมด้วยความเห็นเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทงกรมที่ดินตรวจสอบทะเบียนที่ดินคนต่างกล่าว
ดังกล่าวกลางว่า ผู้ขอมีที่ดินอยู่ในจังหวัดใดบ้าง เป็นที่ดินประเภทใด และมีจำนวน
เนื้อที่เท่าใด (ก่อนส่งเรื่องไปยังกรมที่ดิน ให้จังหวัดศึกษาเนาคาขอให้โคมาซึ่งที่ถิ่น
เกี่ยวไรทางจังหวัดด้วย)

จะพิจารณาขออนุญาตให้โคมาซึ่งที่ถิ่นในเขตจังหวัดพระนครและจังหวัด
ธนบุรี ให้เสนอคำขอ พร้อมกับสำนวนการสอบสวนไปยังกองทะเบียนที่ดิน เพื่อตรวจ
สอบแล้วเสนอเรื่องไปยังกรมที่ดิน

/เมื่อ

เมื่อได้รับคำสั่งอนุญาตให้ไถ่มาซึ่งที่ดินแล้ว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

ข้อ 6. ในกรณีการขออนุญาตให้ไถ่มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดก ต้อง
ยื่นคำขอตามแบบ ต. 1 นอกจากต้องปฏิบัติตามข้อ 5 แล้ว ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน
อื่นที่แสดงให้เห็นว่าเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกประกอบคำขอด้วย เมื่อไม่มีการชัก
ของปรากฏว่าผู้ขอเป็นผู้ควรได้รับมรดกและได้รับอนุญาตแล้ว ก็ให้ส่งคำขออนุญาตให้
ไถ่มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอน
มรดกต่อไป

ข้อ 7. ในกรณีขอแจ้งไม่ใช้ที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอออก
ใบรับให้และให้จังหวัดที่คดีสำเนาคำขอไว้ แล้วรีบส่งต้นฉบับคำขอไปยังกรมที่ดินเพื่อ
พิจารณากำหนดใบจำหน่ายที่ดินต่อไป แต่ถ้าเป็นเรื่องที่ผู้ขอได้จำหน่ายที่ดินไปแล้ว
หรือจำหน่ายพร้อมกันกับวันยื่นคำขอ ก็ให้จดทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนจังหวัดที่เกี่ยวข้อง
และให้รายงานไปยังกรมที่ดิน เพื่อจดทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางด้วย

การเรียกค่าทำเนียม

ข้อ 8. การเรียกค่าทำเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 20 ข้อ 6
(1) คำขออนุญาต ให้เรียกเวลาผู้ขอมายื่นคำขอ และ (2) คำอนุญาตให้เรียกเมื่อ
ได้รับอนุญาตแล้ว โดยออกใบเสร็จรับเงินและลงมือที่รับเงินตามระเบียบของกรมที่ดิน
และเงินค่าทำเนียมนี้ให้ส่งเป็นรายได้ของกรมที่ดินประเภท "ค่าทำเนียมที่ดิน"

การจำหน่ายที่ดิน

ข้อ 9. ที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งให้อำนาจอธิบดีจำหน่ายที่ดินให้แล้วมี
การที่กำหนดในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน 2497 มาใช้บังคับโดยอนุโลม จะต้อง
ดำเนินการดังนี้

(1) - ถ้าที่ดินแปลงนั้นมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้เรียก
หนังสือนั้นมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย

(2) - เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าทำเนียม
ไว้ร้อยละห้าของราคาที่ดินจำหน่าย แล้วส่งเป็นรายได้ของกรมที่ดิน ส่วนเงินราคาที่ดิน
ที่เหลือให้เข้าฝากคลังตามระเบียบการฝากเงิน ให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบเพื่อสั่งให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนและสั่งจ่ายเงินให้แก่เจ้าของที่ดินต่อไป

(3) ที่ดินที่จำหน่าย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับแจ้งจากกรมที่ดินแล้ว ให้จดทะเบียนตามระเบียบการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

(4) เมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม (3)

รับ

รับแจ้งจังหวัด เพื่อแก้ไขระเบียบที่คืบคลานต่างก้าวส่วนจังหวัด แล้วให้จังหวัดแจ้งให้
กรมที่คืบคลานเป็นการทั่วกันเพื่อแก้ไขระเบียบทางส่วนกลางให้ตรงกันทุกราย

การทำทะเบียน

ข้อ 10. ทะเบียนที่คืบคลานต่างก้าว คงใช้ทะเบียนที่ทำขึ้นตามคำสั่ง
กรมที่คืบ ที่ 3/2486 ลงวันที่ 7 กันยายน 2486 ต่อไป ถ้ามีที่คืบของคืบคลานต่างก้าว
เกิดขึ้นใหม่ให้ทำทะเบียนต่อไปเช่นเดียวกับทะเบียนที่มีอยู่แล้ว

การแก้ไขทะเบียน

ข้อ 11. ที่คืบที่มีทะเบียนแล้ว ถ้ามีการจำหน่ายเปลี่ยนแปลงหรือโอน
ไปในทางมฤคก ให้ปฏิบัติดังนี้

(ก) ถ้าจำหน่ายหรือโอนไปเปลี่ยนแปลงเป็นอันเดียว ทะเบียน
รายนั้น ลักใช้ ให้ชี้แจงเป็น สำนวนตรง เช่น คืบคลานข้อความตั้งแต่ของ 2 ในทะเบียน
ตลอดฉบับที่คืบคลานทั้งฉบับที่คืบ คลานที่รับที่คืบ เป็นคนสัญชาติไทย ไม่คงหมายเหตุอย่างไร
เป็นอันสมบูรณ์ไป แต่ถ้านำที่คืบเป็นคืบคลานต่างก้าวด้วยกันและได้รับอนุญาตให้ใช้มาซึ่งที่คืบ
และโอนนำหลักฐานการโอนมาตามกฎหมายมาแสดงแล้ว ให้หมายเหตุให้ทราบว่าเป็น
ไปยังใครในประเภทใด (ตัวอย่าง ชายไทยนายจีน ฯลฯ หมายเหตุว่า ชาย จ. ไร
อีกหรือชื่อตัวที่ออกเสียง) ต่อจากนั้นให้เขียนเลขที่ตัวไปของทะเบียนที่ยกไปลง
ใหม่กำกับไว้ด้วย จะใดที่ตรวจต่อไปได้สักรวบรวมไปลงไว้ทะเบียนหมายเลข
เท่าใด ถ้าจำหน่ายหรือโอนไปไม่เปลี่ยนแปลงที่คืบแปลงนี้ยังคงเหลือเป็นของเจ้าของ
เดิมอยู่อีก ไม่คง ชี้แจงว่าทะเบียนรายนั้นเป็นหมายเหตุว่าจำหน่ายหรือโอนไปก็ไม่ได้
ไปประเภทใด เป็นจำนวนที่คืบเท่าใด (ตัวอย่าง ชายไทยนายจีน ฯลฯ จำนวนที่คืบ
3 ไร่ คงเหลือ 5 ไร่ ให้หมายเหตุว่าชาย จ. 3 ไร่ เหลือ 5 ไร่) ให้ลงเลข
ตัวไปของทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ไว้ด้วยเช่นเดียวกัน

ส่วนทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ให้หมายเหตุไว้ด้วยว่ารับโอนจากใคร
ประเภทใด ทะเบียน เลขที่เท่าใด

(ข) การเปลี่ยนแปลงการ ไรที่คืบ ที่ประกอบกิจการต่าง
ลักษณะกับที่ได้รับอนุญาตให้กระทำอยู่ ให้ชี้แจงเป็น สำนวนข้อความในทะเบียนของ
7 ออกเสีย แล้วให้เขียนประเภทการที่ได้รับอนุญาตใหม่นั้นลงไว้แทน ของหมายเหตุ
ให้เขียนว่า ได้รับอนุญาตลงวันที่... เดือน... ปี... แล้วลงชื่อเจ้าหน้าที่
ผู้บันทึกและลงวันที่ เดือน ปี กำกับไว้

(ค) การลงทะเบียนที่คืบคลานต่างก้าว โคนมาโดยได้รับมฤคก
ใหม่ปฏิบัติทำเอง เดียวกันกับข้อ (ก) แต่ให้หมายเหตุไว้ให้ทราบโดยย่อ ว่า ใคร
ตาย ใครรับมฤคก(ตัวอย่าง นาย ก. เจ้าของที่คืบตามทะเบียนเลขที่ 5 เล่ม 1
หน้า 5 แปลงที่ 1 ตาย

/นาย ข.

นาย ข. รับผิดชอบ ให้หมายเหตุว่า มฤคก. ข. ทะเบียนเลขที่...แปลงที่.....
หมายความว่า มฤคกรายแยกไปอักษร ข. ทะเบียนเลขที่.....แปลงที่.....
ส่วนทะเบียนในชื่อเจ้าของใหม่ให้หมายเหตุว่า รับผิดชอบ ก. ทะเบียนเลขที่ 5 แปลง
ที่ 1) เมื่อใดลงทะเบียนในชื่อใหม่แล้ว ออกเลขหมายไปลงไว้ในหมายเหตุทะเบียน
เดิมเพื่อเชื่อมโยงถึงกัน ถ้าผู้รับผิดชอบเป็นคนสัญชาติไทย เมื่อใดชี้ขาดทะเบียนออกแล้ว
ไม่ต้องยกไป

(ง) การเปลี่ยนแปลงโดยลักษณะอื่น ถ้าเป็นกรณีที่ต้อง แกะทะ-
เบียน ก็ให้เลือกปฏิบัติโดยอนุโลมตามตัวอย่างที่กล่าวมา

การทำสารบบ

ข้อ 12. สารบบเป็นสมุดรวบรวมเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินที่ได้
ทำทะเบียนไว้ในสมุดทะเบียนแล้ว เป็นรายแปลง

ให้คงใช้สารบบที่ทำขึ้นตามคำสั่งกรมที่คณที่ 3/2486 ลงวันที่ 7 กันยายน
2486 ต่อไป เมื่อใดมีการทำทะเบียนที่ดินใหม่เพิ่มขึ้นเมื่อใด ก็ให้ทำสารบบเพิ่ม
ขึ้นเช่นเดียวกับสารบบที่มีอยู่แล้ว

ข้อ 13. เอกสารอย่างใดควรเก็บเข้าสารบบ อย่างใดควรเก็บเป็น
หนังสือไปมา ไม่เก็บเข้าสารบบให้ถือปฏิบัติดังนี้

(ก) คำขอต่าง ๆ เช่น คำขออนุญาตให้ไต่มาซึ่งที่ดินตาม

แบบ ต. 1

คำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการอย่างอื่น แบบ ต. 2

การแจ้งไม่ใช้ที่ดินตามแบบ ต. 3 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง
อนุญาตและทำทะเบียนแล้วให้เก็บเข้าสารบบ

สำหรับคำขออนุญาตให้ไต่มาเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อนุญาต ไม่ต้อง
เก็บเข้าสารบบให้แยกเก็บไว้ส่วนหนึ่งต่างหาก

(ข) เอกสารอื่น ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนหรือการขอให้ไต่
มาซึ่งที่ดินอันมีลักษณะเกี่ยวกับที่ดินที่ทำทะเบียนไว้โดยตรง เช่น บันทึกโดยคำประจักษ์
คำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนการไต่มาซึ่งที่ดิน การเปลี่ยนแปลงหรือเรื่องราวคำ
ร้องต่าง ๆ ให้เก็บเข้าสารบบ

ถ้าเป็นเอกสารที่ไม่เกี่ยวกับการจดทะเบียนหรือขอให้ไต่มาซึ่งที่ดินซึ่ง
มีทะเบียนอยู่โดยตรง เช่น ข้อหาหรือตัว ๆ ไป หรือการสอบสวนทางราชการเป็นต้น
ไม่ต้องเก็บเข้าสารบบ ให้เก็บเป็นหนังสือไปมาตามระเบียบปกติที่ปฏิบัติอยู่.

กรมที่ดิน

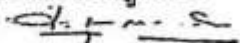
ตั้ง ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2497

(ลงชื่อ) ก. ไทยวัฒน์

(นายภักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำเนาอันถูกต้อง



A๐๐๐ ก/ก.



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๕๗ / ๒๕๕๖

เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มอบอำนาจให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยปฏิบัติราชการแทน ในการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอจากนายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ข้อ ๑ (๓) นั้น

เพื่ออำนวยการปฏิบัติราชการดำเนินไปด้วยความรวดเร็ว และบังเกิดผลดีแก่ทางราชการ และประชาชน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงอาศัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๕ เฉพาะในส่วนการมอบอำนาจให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยปฏิบัติราชการแทน ในการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอจากนายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ข้อ ๑ (๓) อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงมอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอจากนายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ข้อ ๑ (๓) ดังต่อไปนี้

/๑. การพิจารณา

๑. การพิจารณาอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดิน

(๑) ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และจากนายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าวผู้เข้ามาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และจากนายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าวผู้เข้ามาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตจังหวัดนั้น

๒. เงื่อนไขในการพิจารณาอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดิน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนพิจารณาแล้วเห็นสมควรอนุญาต ก็ให้สั่งอนุญาตได้ แต่ในกรณีที่ไม่เห็นว่าการอนุญาตก็ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๓. การรายงานผลการปฏิบัติราชการแทน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนได้สั่งอนุญาตรายใดแล้ว ในกรณีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้สั่งอนุญาตให้แจ้งผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สั่ง และให้กรมที่ดินรวบรวมรายงานผลการสั่งอนุญาต ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๔๘๖



(นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๕๓ / ๒๕๔๖

เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ไว้ให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

เพื่อให้การปฏิบัติราชการดำเนินไปด้วยความรวดเร็ว และบังเกิดผลดีแก่ทางราชการ และประชาชน อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงมอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังต่อไปนี้

๑. การพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

(๑) ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ในเขตจังหวัดนั้น

๒. เงื่อนไขในการพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนพิจารณาแล้วเห็นสมควรอนุญาต ก็ให้สั่งอนุญาตได้ แต่ในกรณี ที่เห็นว่าสมควรอนุญาตก็ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๓. การรายงานผลการปฏิบัติราชการแทน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนได้สั่งอนุญาตรายใดแล้ว ในกรณีผู้ว่าราชการจังหวัด

/ เป็นผู้สั่งอนุญาต

เป็นผู้สั่งอนุญาตให้แจ้งผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สั่ง และให้กรมที่ดิน
รวบรวมรายงานผลการสั่งอนุญาต ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือน
ถัดไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๖



(นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗

เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

ตามที่กรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๒๑๘๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ และที่ ๖๔๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทนในด้านการบริหารงานบุคคล ด้านการบริหารงบประมาณ และด้านการวินิจฉัยสั่งการไปแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาเห็นสมควรมอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทนเพิ่มเติม และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นต่อไปได้ เพื่อให้การบริหารงานแบบบูรณาการของผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คล่องตัว รวดเร็ว สนับสนุนการบริหารงานตามยุทธศาสตร์ของจังหวัด และสนองตอบนโยบายของรัฐบาล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๘ (๗) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม อธิบดีกรมที่ดินจึงมีคำสั่งต่อไปนี้

1. มอบอำนาจด้านการบริหารงบประมาณ และด้านการวินิจฉัยสั่งการเพิ่มเติม ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน รายละเอียดปรากฏตามบัญชีการมอบอำนาจแนบท้ายคำสั่งนี้
2. ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดผู้ได้รับมอบอำนาจตามข้อ ๑ และตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๘๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ และ ที่ ๖๔๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ อาจมอบอำนาจให้แก่หัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัดปฏิบัติราชการแทนได้ โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากอธิบดีกรมที่ดิน ตามมาตรา ๓๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔
3. บรรดาคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในคำสั่งนี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับคำสั่งนี้ให้ใช้คำสั่งนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

**บัญชีการมอบอำนาจจากอธิบดีกรมที่ดิน
ให้ผู้อำนวยการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน
แบบทำคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 720 /2547 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย**

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
1. ด้านการบริหารงาน งบประมาณ	<p>อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน</p> <p>1.1 การดำเนินการเกี่ยวกับพัสดุ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติมในบางส่วนของกรมที่ดิน ได้เดิม วงเงิน</p> <p>1.2 การปรับเปลี่ยนงบประมาณที่กำหนดให้เป็นอำนาจของหัวหน้าส่วนราชการ ตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ พ.ศ. 2546 และตามระเบียบ สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการบริหารงบประมาณจังหวัดแบบบูรณาการ พ.ศ. 2546</p>	<p>(1) ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 ข้อ 9</p> <p>(1) ระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ พ.ศ. 2546 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26</p> <p>(2) ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการบริหารงบประมาณจังหวัดแบบ บูรณาการ พ.ศ. 2546</p>
2. ด้านการวินิจฉัยสั่งการ	<p>2.1 การยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ที่ดินนั้น ตกเป็นของรัฐ กรณีบุคคลผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ได้ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยให้คนอื่นเช่า ว่างเปล่าเกินสิบปีติดต่อกัน สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือเกินห้าปีติดต่อกัน สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์</p> <p>2.2 การจำหน่ายที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศึกษาในกรณีที่มีบุคคลได้มา ซึ่งที่ดินเกินกำหนดตามความในมาตรา 84 เมื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับ แล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวจัดการจำหน่ายภายใน 5 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดิน ภายในเวลาที่กำหนดให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p>	<p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 85</p>

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	<p>2.3 การกำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน และการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>2.3.1 คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช่ที่ดินนั้นต่อไปหรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่รับอนุญาตใหม่ให้จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เป็นหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.2 คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนั้นลดลงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินมาภายในที่กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.3 คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา 87 วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.4 บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.5 ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวไปควรมีสถานีถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย</p>	<p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 90</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 91</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 92</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 95</p>

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
<p>2.3.6 เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ให้มีอำนาจ จำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.7 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ไต่ถามซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลา ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาที่กำหนด ดังกล่าวให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้ มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้น เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายใน กำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.8 นิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ต้องจำหน่ายไปซึ่ง สิทธิในที่ดิน</p> <p>2.3.9 นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบัญญัติของมาตรา 97 และมาตรา 98 ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา 97 หรือ มาตรา 98</p> <p>2.4 การจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>2.4.1 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่าย ห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มา ซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดย ประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตาม ที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตาม มาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือวรรคสาม</p>	<p>2.3.6 เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ให้มีอำนาจ จำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.7 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ไต่ถามซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลา ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาที่กำหนด ดังกล่าวให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้ มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้น เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายใน กำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น</p> <p>2.3.8 นิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ต้องจำหน่ายไปซึ่ง สิทธิในที่ดิน</p> <p>2.3.9 นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบัญญัติของมาตรา 97 และมาตรา 98 ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา 97 หรือ มาตรา 98</p> <p>2.4 การจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>2.4.1 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่าย ห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มา ซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดย ประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตาม ที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตาม มาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือวรรคสาม</p>	<p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ตี</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 99</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 100</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 เบญจ</p>

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	<p>อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน</p> <p>(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้</p> <p>(3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ</p> <p>(4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร</p> <p>(5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน</p> <p>คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด</p> <p>การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสามให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้แจ้งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี</p>	

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	<p>2.4.2 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณีต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด</p> <p>2.4.3 ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยได้ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติได้เพราะการจดทะเบียนสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช้เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย</p> <p>2.4.4 ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ได้ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการจดทะเบียนสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และถ้าคนต่างด้าวดังกล่าวไม่ประสงค์จะมีการมรดกในห้องชุดต่อไป ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย</p> <p>2.4.5 นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ</p>	<p>มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 สัตต และ 19 เบญจ วรรคสี่</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 อัญญ และ 19 เบญจ วรรคสี่</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 นว และ 19 เบญจ วรรคสี่</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 ทศ และ 19 เบญจ วรรคสี่</p>

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอัยการตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
เรื่อง	<p>2.4.6 นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วว่าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันเปลี่ยนแปลงสภาพและถ้านิติบุคคลดังกล่าวไม่ประสงค์จะ มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันเปลี่ยนแปลงสภาพ</p> <p>2.4.7 บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่ว่าคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม</p> <p>การจำหน่ายห้องชุดตาม 2.4.1-2.4.7 ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้มีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม</p> <p>2.5 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>2.5.1 การจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่จำหน่ายนั้น และถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปีให้จัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี โดยอนุวัติรัฐธรรมนูญและกรณีนี้ทั้งเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้</p>	<p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอัยการชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอัยการชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 เอกภาค และ 19 เบญจ วรยศส์</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอัยการชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอัยการชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 เดรส และ 19 เบญจ วรยศส์</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 50</p> <p>(3) กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497</p>

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	<p>อธิบดี กรมที่ดินขอขออนุมัติรัฐมนตรีให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรี</p> <p>2.5.2 ในกรณีที่จะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินให้ผู้มีสิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใดหรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด</p> <p>2.5.3 ครอบครองที่ดินทั้งนับแต่รั้วที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าตามความในมาตรา 52</p> <p>2.5.4 การเรียกคืนที่ดิน กรณีผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่ดินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาเช่าซื้อแล้วแต่กรณี</p> <p>2.6 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายห้องชุดของคอนโดมิเนียมและนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ให้นำบทบัญญัติเรื่อง การบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม</p>	<p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 51</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 53</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 55</p> <p>(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7)</p> <p>(2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 แห่งกฎ 19 ส.ต.ต 19 อ.ฎ.ฎ 19 นว 19 พท 19 เอกทศ และ 19 เตรต</p>



หนังสือเวียน



ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๒๕๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๔๒๐๐

๕ มกราคม ๒๕๓๓

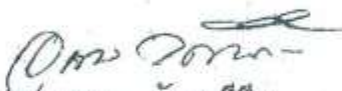
เรื่อง จมก้างค้ำจะวังการไมไ้ไรที่ดิน (จำหน่าย)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่าได้มีสำนักงานที่ดินบางแห่งได้จดทะเบียน จำหน่ายที่ดินของคนที่ต่างค้ำ ซึ่งคนที่ต่างค้ำผู้นั้นไ้ที่ดินมาค้ำค้ำความในประมวลกฎหมายที่ดิน ไปโดยมิไ้ส่งเรื่องไ้กรมที่ดินพิจารณาเสนอขออนุญาตจากรัฐมนตรี ค้ำค้ำความในข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกค้ำค้ำความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยชี้แจงว่าไ้กระทำไปค้ำค้ำความพลั้งเผลอ จึงเป็นเหตุไ้ต้องขออนุญาตย้อนหลัง เพื่อไ้เป็นการถูกต้องค้ำค้ำกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้การจดทะเบียนค้ำค้ำจะกระทำไปโดยพลั้งเผลอ แต่ก็เป็นการจดทะเบียนที่กระทำไปโดยมิเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาจทำให้เกิดผลเสียหายไ้ ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดค้ำค้ำข้ให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ค้ำค้ำระเบียบและกฎหมายโดยเคร่งครัด หากมีการจดทะเบียนผิดพลาดเกิดขึ้นในกรณี เช่นนี้อีกไม่ว่าค้ำค้ำประการใด กรมที่ดินจะไ้พิจารณาโทษค้ำค้ำควรแก่กรณีต่อไป.

ขอแสดงค้ำค้ำความนับถือ


(นายอัครม วิชณะศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๔๔

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗



กรมที่ดิน

ถนนพระอาทิตย์ กท ๑๐๒๐๐

๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕

เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๓๔๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๐๕ ตอนที่ ๑๔ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ มีผลบังคับใช้ เป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้ยกเลิกความใน (๑) และ (๒) ของมาตรา ๕๗ และยกเลิกความในมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมทั้ง บัญญัติให้ใช้ความใหม่แทน

ดังนั้น กรมที่ดินจึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๓๔๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๕ เรื่อง บริษัท ไทยคิวที จำกัด ขอรับโอนที่ดินจากตัวแทน เสีย และขอเรียนขอความ เข้าใจเพื่อให้นักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับบทบัญญัติแก้ไขใหม่ ดังนี้

๑. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด มีหุ้นที่ถือโดยคนต่างค้างเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า ของทุนจดทะเบียน หรือมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างค้างเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี ก็ถือว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดดังกล่าวเป็นคนต่างค้าง เพราะองค์ความมาตรา ๕๗ แค่นั้นมีหุ้น ที่ถือโดยคนต่างค้างไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างค้างไม่เกินกว่า กึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวเป็นคนไทย เพราะไม่องค์ความมาตรา ๕๗

๒. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดมีนิติบุคคลเข้าถือหุ้นอยู่ด้วย ให้พิจารณาว่า นิติบุคคลที่ถือหุ้นอยู่นั้นเป็นนิติบุคคลที่องค์ความมาตรา ๕๗ หรือไม่ ถ้าองค์ความมาตรา ๕๗ ก็ย่อมถือได้ว่า หุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวที่ไปถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดเป็นหุ้นของคนต่างค้างทั้งหมด

และถือว่านิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นคนที่ต่างจากตัว แคนิติบุคคลนั้นไม่ต้องตามมาตรา ๕๗
ก็ให้ถือว่าหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวที่ไปถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนไทย
ทั้งหมด และถือว่านิติบุคคลผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยด้วย

อนึ่ง ความหมายในมาตรา ๕๕ ก็คือ บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่ปรากฏว่า
หุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างจากไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างจาก
ไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แคนิติบุคคลหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นมีนิติบุคคล (ไทย) เป็นผู้ถือหุ้น
อยู่ด้วย เมื่อพิจารณาจากนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวแล้ว เป็นนิติบุคคล (ไทย) ที่ตามมาตรา ๕๗
ก็ให้ถือว่าหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล (ไทย) นั้นเป็นหุ้นของคนต่างจากทั้งหมด และ เมื่อรวมกับหุ้นที่ถือโดย
คนต่างจากอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นเกินกว่าร้อยละ
สี่สิบเก้า หรือนิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างจากอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือ
บริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่าบริษัท
จำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นเป็นคนต่างจาก

๓. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ใดมีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมี
ผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาจากนิติบุคคลอื่นนั้นเช่นเดียวกับ ๒ จนกว่าจะขาดตอน

๔. สำหรับห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ก็ให้พิจารณา
ทำนองเดียวกันกับ ๑, ๒ และ ๓

๕. บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นที่ออกให้ผู้นั้นเป็นหุ้นของ
คนต่างจาก

ฉะนั้น จึงเวียนมาเพื่อไปรทรวบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่กินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

๑๒

(นายสนั่น จันทราปาน)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๑๔๔

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 6)
พ.ศ. 2535

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2535"

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (1) และ (2) ของมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอื่นเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี"

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 98 ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว"

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 14 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2535)

เหตุผล เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวในประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีของบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดได้ก่อให้เกิดปัญหาว่า ทุนของคนต่างด้าวที่มีในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดจะต้องพิจารณาไปถึงทุนของคนต่างด้าวในนิติบุคคลอื่นที่เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดด้วยหรือไม่ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการพิจารณาความหมายของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลดังกล่าวให้ชัดเจนและเหมาะสมยิ่งขึ้น นอกจากนี้ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เงื่อนไขดังกล่าวใช้บังคับกับบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 98 ให้สอดคล้องกับการแก้ไขร่างต้นด้วย



ที่ มท ๐๕๑๐/ว 18688

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๓๗/ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๐๔/ว ๕๑๕ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๐๔/ว ๑๑๕๒ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๓๑
- ๓. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๐๔/ว ๑๔๕๔ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๑
- ๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔
- ๕. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๔๖๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทยได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติกรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียรวมอยู่ด้วยขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้มาซึ่งที่ดิน และได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น และลดขั้นตอนในการปฏิบัติงาน จึงอาศัยหลักเกณฑ์ตาม (๑) ถึง (๖) ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๐๔/ว ๕๑๕ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑ และให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๐๔/ว ๑๑๕๒ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๓๑ หนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๐๔/ว ๑๔๕๔ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๑ และหลักเกณฑ์ตามข้อ ๓ ของหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๔๖๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ และวางหลักเกณฑ์การปฏิบัติใหม่ ดังนี้

(๑) ในการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่สอบสวนว่า

(๑.๑) นิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ก่อตั้งด้วยมาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดินหรือไม่ โดยให้ตรวจสอบหลักฐานจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรณีบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด หรือแบบรับรองรายการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว หรือทะเบียนสมาชิกกรณี สมาคม หรือสหกรณ์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ในการสอบสวนนั้นให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ๔ ข้อ ๑, ๒, ๔ และ ๕ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้ว





(๑.๒) การซื้อบริษัทจากค่าใช้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณานิติบุคคลอื่นนั้นตามบัญชี ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๘ จนกว่าจะขาดตอน สำหรับการซื้อบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ในการตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ว่านิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานหนังสือรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ว่า จะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๘๘ ของทุนจดทะเบียน

(๑.๓) ในการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตาม (๑) จะต้องอยู่ภายในขอบ วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น

(๒) กรณีนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่นขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรณีธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่มีผู้ถือหุ้นไว้โดยเฉพาะ หรือ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่จัดตั้งขึ้น นั้น ไม่ต้องดำเนินการตาม (๑.๑) และ (๑.๒) รวมทั้งไม่ต้องดำเนินการตาม (๓) ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ อีก เนื่องจาก การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นไปตามนัยแห่งกฎหมายที่มีผู้ถือหุ้นไว้โดยเฉพาะ ซึ่งยกเว้นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ในการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือผู้รักษาราชการแทน สั่งการทุกเรื่อง

(๔) สำหรับการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นหนังสือรับรองการทนายประโชชน์ ให้นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำอำเภอ หรือผู้รักษาราชการแทน แล้วแต่กรณี สั่งการทุกเรื่อง เว้นแต่อำเภอใดที่ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วก็ดำเนินการตาม (๓)

(๕) กรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวร่วมถือหุ้นอยู่ด้วยตั้งแต่ ๔๐ % ขึ้นไป ซึ่งได้รับการส่งเสริม จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ขอได้มาซึ่งที่ดินนั้น ให้ผ่านการพิจารณาตรวจสอบจากคณะกรรมการฯ หอสมุดแล้ว จึงไม่ต้องดำเนินการตาม (๓) ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ อีก แต่ทั้งนี้จะต้องมีหนังสือจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานด้วย ส่วนการสั่งการให้ดำเนินการตาม (๓) หรือ (๔) แล้วแต่กรณี

ฉบ

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๓๑๐/ว 792



ท.ม.
: 46
47

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กท ๑๐๒๐๐

๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย
ขอได้มาซึ่งที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง
๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ-เฉพาะ ที่ ๒๕๑๓๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๓
 ๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ-เฉพาะ ที่ ๖๘๓๓๓/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๔
 ๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ-เฉพาะ ที่ ๒๒๕๘๓/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๔
 ๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ปกปิด ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕
 ๕. หนังสือกรมที่ดิน ลับ-เฉพาะ ที่ ๘๑๖๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๐๑
 ๖. หนังสือกรมที่ดิน ลับ-เฉพาะ ที่ ๓๕๐/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๓
 ๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๓๕๘๓/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๖
 ๘. หนังสือกรมที่ดิน ปกปิด ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๘๒๒๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘
 ๙. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๓๓๕๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีหญิงไทยที่มีหรือเคยมี
คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ว่ากรณีเช่นนี้
ควรอนุมัติ และไม่ควรอนุมัติ กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรอนุมัติได้มอบหมายให้จังหวัดเป็นผู้สั่งอนุมัติ
เว้นแต่กรณีจังหวัดเห็นว่า ไม่เข้าหลักเกณฑ์แต่มีเหตุผลอย่างอื่น ที่ควรอนุมัติให้เสนอเรื่องไปให้กรมที่ดิน
พิจารณาสั่งการ และกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมกับหญิงไทยที่เป็นภรรยาโดยมิชอบ
ด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว รวมทั้งคนไทยที่มีภรรยาเป็นคนต่างด้าวไปแล้ว นั้น

เนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๓๐ ได้บัญญัติว่า
บุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมายและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน ชายและหญิงมีสิทธิ
เท่าเทียมกัน การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคลเพราะเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด
เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ สภาพทางกายหรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม
ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมืองอันไม่ขัดต่อรัฐธรรมนูญจะกระทำมิได้

และมาตรา ๔๘ วรรคแรก รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติว่า สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้
ได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิ เช่นว่านั้นย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ
แห่งราชอาณาจักรไทย จึงต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยให้ยกเลิกหนังสือ
ที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นใดในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดิน
หรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็น
คนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็น
สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย
ไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนเป็น
สินสมรส เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี
ตามนัยมาตรา ๓๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดิน
หรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภรรยา กับคนต่างด้าว หากสอบสวน
แล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทย
นำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่
ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหาก
คนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า
เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเงินที่นำมาหาได้ร่วมกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน
เสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา ๓๕ วรรคสอง แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

๓. กรณีบุคคลสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอรับพื้นที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยา กัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับพื้นที่ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมด้วย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากเป็นการรับพื้นที่ในฐานะที่เป็นสินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปที่กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัย มาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้าง กันแล้ว ขอทานิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลักเสี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับผู้ขอต่อไปได้

๕. กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอทานิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลักเสี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ



25 ส.ค. 2548

ขอแสดงความนับถือ

พลตรี 

(สนั่น ขจรประศาสน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน


กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕ ๑๘๕

โทรสาร. ๒๒๑๐๗๘๗๓

<๒๘๘>

๓๖.3-2 

๓๖.5 



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 34167

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๑๓๑๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๕
- ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๓ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗
- ๔. หนังสือกรมที่ดิน ปกปิด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๐๔๒๖ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๑
- ๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมทั้งกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไปแล้ว นั้น

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๒ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าว ได้บัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๑๕ (๕) มาตรา ๑๕ ทวิ และมาตรา ๑๕ ตี (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ อีกทั้ง กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดินใหม่ ตามนัยมาตรา ๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๒ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ในข้อ ๕ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ และให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง ๒ , ๓ และ ๔ ทั้งหมด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อตามนัยมาตรา ๑๕ ตรี แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังต่อไปนี้

๑.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

๑.๑.๑ หลักฐานการขายเงิน หรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ตามสำเนาแบบ ร.ต.๓ ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๑.๒ หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (FOREIGN CURRENCY DECLARATION FORM THE CUSTOMS DEPARTMENT)

๑.๑.๓ หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แบบประกอบด้วย

๑.๑.๔ กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรือเม็กซิโก หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๑.๕ กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๕ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๓๑ ก หรือ ล.ป.๓๑ ข ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อห้องชุด

๑.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐาน
ดังนี้

๑.๓.๑ ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายให้ธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทในจำนวนเงินที่เกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือ
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ด.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศนั้น

๑.๓.๒ ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายกับธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทมีมูลค่าไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตาม
อัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อ
เงินตราต่างประเทศนั้น

อนึ่ง หลักฐานตามข้อ ๑.๑ หรือข้อ ๑.๒ หรือข้อ ๑.๓ ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน
ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าราคาค่าห้องชุดที่ซื้อ

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย นำเงิน
ที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทักทายหาได้ร่วมกันแล้วแต่กรณี มาขอซื้อห้องชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทย
แต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดย
คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๔) แล้วแต่กรณี
คู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงจะมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว และต้องถือว่าห้องชุด
นั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ การถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๕ ทวิ สำหรับหลักฐานของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้อง
นำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุดให้ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ หรือข้อ ๑ ของ
หนังสือฉบับนี้ แล้วแต่กรณี

๓. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอรับ
ใช้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะเป็นสินสมรส หรือทักทายหาได้ร่วมกันเป็นส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย แล้วแต่
กรณี คนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ
(๒) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา

๑๔ ทวิ ด้วย การขอรับสิทธิในห้องชุดกรณีนี้ ก็ต้องแสดงหลักฐานของคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของ บุคคลสัญชาติไทย ตามนัย ข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ แล้วแต่กรณี ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๔ (๕) ไม่อาจรับสิทธิในห้องชุดในฐานะเป็นสินสมรสได้ เพราะกรณีตามมาตรา ๑๔ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการ ซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุด ตามนัยมาตรา ๑๔ ตรี (๕)

๕. คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลขหรือ ส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (BANK DRAFT) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด เป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้ เดินทางเข้ามาในประเทศไทย หรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคาร ชุดขายเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด เป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต (กรณีจำนวนเงินไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่า) หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือ รับรองของธนาคารว่า เงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อ ห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใด ในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ก็ใช้เป็นหลักฐานแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอเนือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามมาตรา ๑๔ (๕) ได้.

๕. ตัวแทนต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้า ที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๔ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้ เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันเป็นคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดนำเงินตรา ต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาต และธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.๓ ว่าเป็น เงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าว แต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วย เช่นนี้ย่อมมิใช่สำเนาแบบ ธ.ต.๓ นั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (พ.ค.๑๖) ของเจ้าของโครงการ ว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด

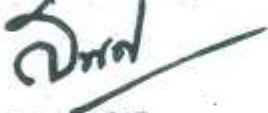
เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายได้ จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร เป็นหลักฐานในการขอซื้อห้องชุดได้

๖. การที่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) นางสาวเนาหลักฐานแบบ ช.ต.๓ ซึ่งมิได้ระบุว่า เป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใด ไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นคำขอซื้อห้องชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยัง ธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาหลักฐานแบบ ช.ต.๓ ให้แก่คนต่างด้าวนั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคาร ให้หมายเหตุไว้ ณ ต้นฉบับแบบ ช.ต.๓ ดังกล่าว ฉบับของธนาคารฯ ว่า "แบบ ช.ต.๓ ฉบับนี้ นาย/นาง/นางสาว.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่..... ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่.....เดือน.....ปี....." ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาแบบ ช.ต.๓ ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดอื่นอีก

๗. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อ หรือขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน แต่เพียงฝ่ายเดียว (ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็น คนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอทำนิติกรรมฯ ให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๕ แล้วแต่ กรณี โดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

เวียนทศฝ่ายทรวบ



๖ 6 ต.ค. 254๘

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะวีระหงส์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๔๕

โทรสาร. ๒๒๑๓๔๗๓

<๒๙๓>

พ. 82 กษพ

พ. 5๐๐



ที่ มท ๐๗๑๐/ว 00795

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๕๓

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดิน ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อท้องที่ ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน หากคู่ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่ทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทามาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า สำหรับกรณีที่มีคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้น อยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่ทั้งหมดเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย นั้น เห็นควรให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือธนาคารปีปลิคบันที่ก่อด้อยค่าคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ความได้ว่า เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้นเป็นเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรสหรือเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทาทนังสื่อนั้นเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้ว

ส่งหนังสือฉบับนี้ทางไปรษณีย์ ถึงอธิบดีกรมที่ดิน กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๐๐ ประเทศไทย และ
สำเนาให้ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถือนามอบาห์เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมหาที่ ก็จะดำเนินการให้ได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ

12 มิ.ย. 2549

ขอแสดงความนับถือ


(นายวิเชียร รัตนะพงษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๘๕

โทรสาร. ๒๒๑๗๘๗๗

<๒๙๕>

ทว. 32 กิ่ง
ทว. ๙ กิ่ง
ทว. 5- กิ่ง



ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐3543

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ๓๓ ๑๐๒๐๐

๓๑ มกราคม ๒๕๔๓

เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด้านที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๑๖๘ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒
- ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๔๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อห้องชุดในฐานะเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน และได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหรือห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยจะมีหนังสือ ด้านที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ และกรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๑๖๘ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ จึงควรดำเนินการ ดังนี้

- ๑. ให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้

๒. หากคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยื่นกันเป็นลายลักษณ์อักษร
รวมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ก็ให้ดำเนินการตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๔๔
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๓ เสร็จแล้วนำมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้
ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน


- 2 ก.พ. 2543

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๑๘๔

โทรสาร. ๒๒๑๓๔๑๓



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 13158

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓

เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
ขอซื้อและจำนองห้องชุด หรือที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่ ๓๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๕๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมี
คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน และหลักฐานที่คน
ต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ไปแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เจ้าหน้าที่ที่ดินยังปฏิบัติตามเป็นไปบนแนวทางเดียวกัน จึงขอ
ข้อมความเข้าใจและวางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนโยบายมาตรา ๑๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ขอซื้อและจำนอง
ห้องชุดในวันเดียวกัน หากผู้ขอได้นำหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือ
ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตรา
ต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานดังกล่าว
เป็นที่ถูกต้องแล้ว และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวเมื่อรวมกับที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล
ตามมาตรา ๑๔ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วไม่เกินที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๔ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์
ตามมาตรา ๑๔ ทวิ วรรคสอง และวรรคสาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอซื้อที่ดินหรือห้องชุดในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน โดยการซื้อที่ดินหรือห้องชุดนั้น
ผู้ขอและผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมา
ซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่
สินสมรส และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อที่ดินหรือห้องชุด
ดังกล่าวแล้ว ที่ดินหรือห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย ตามความใน
มาตรา ๑๔๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินหรือห้องชุดมีความประสงค์
จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกัน หรือในภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้อง
ให้ผู้สมรสที่เป็นบุคคลต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ


พ.ค. 2543

ขอแสดงความนับถือ



(นายชงยุทธ วิชัยดิษฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๔

โทรสาร. ๒๒๑๓๔๗

ร. 32 OKed

<๒๙๙>

ร. 5. 25



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 16051

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๓

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่ผู้แทนกรมที่ดินได้ไปบรรยาย เรื่องการถือครองที่ดินและท้องที่ในประเทศไทย ณ สหพันธ์ สาธารณรัฐเยอรมนี ระหว่างวันที่ ๕-๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓ นั้น ปรากฏว่าได้รับทราบปัญหาจากบุคคลสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เกี่ยวกับการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ภูมิบัติใหม่เป็นไปบนแนวทางเดียวกัน กรณีที่บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่ โดยคู่สมรสที่เป็นบุคคลต่างด้าว ได้ให้ถ้อยคำยืนยันแล้วว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้นเป็นเงินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว เจ้าหน้าที่ยังต้องสอบสวนเกี่ยวกับที่มาของเงิน หรืออาชีพของบุคคลสัญชาติไทยอีกด้วย และยังแจ้งว่าเจ้าหน้าที่ บางคนมีพฤติการณ์เรียกยักยอก หน่วงเหนี่ยว เพื่อเรียกรับผลประโยชน์จากประชาชนที่มาขอรับบริการ

ฉะนั้น เพื่อให้ประชาชนที่มาขอรับบริการได้รับความสะดวก รวดเร็ว โปร่งใส และเป็นธรรม จึงขอความร่วมมือเข้าใจเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

เมื่อบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายได้บันทึกยืนยันเป็น ลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่ทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว ของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มีหลักฐานสมรสแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมให้กับผู้ขอได้ โดยไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ขอ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด หากพบว่ามี การเรียกยักยอก หน่วงเหนี่ยว เพื่อเรียกรับผลประโยชน์ตอบแทน กรมที่ดินจะพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งการให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ
30 พ.ค. 2553

ขอแสดงความนับถือ

(นายขนุก ขุนสมุทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน โทร. ๒๒๑๕๑๘๘ โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓

จก. 3-2
จก. 5



ที่ มท ๐๑๑๐/ว 18073

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๓๔๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบฟอร์มหนังสือรับรอง จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เกิดความสะดวกต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินต่าง ๆ ในการที่จะบันทึกด้วยค้ายืนยันของบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวว่าเงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส จึงได้จัดทำแบบฟอร์มหนังสือรับรองของบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ

กช
20 มิ.ย 2543

ขอแสดงความนับถือ

(นายชงยุทธ วิชัยดิษฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๑๔๔

โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓

๓๓-3-2 ok kal
๓๓-5

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรส โดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....
which Mr./Mrs

นำมาซื้อที่ดิน
shall expend on the purchase of

คาม โฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no

ตำบล.....
Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....
Province

ของ นาย/นาง.....
property of Mr./Mrs

เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
is wholly Sin Suan Tua or the personal
แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่เข้ามาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

This agreement is made in the presence of

Competent Official



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 28176

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๔ กันยายน ๒๕๕๓

เรื่อง การขอรับมรดกที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๓๖๑/๒๕๔๔ ลงวันที่ -

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๖๕๕๑ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบตรวจสอบ จำนวน ๓ ฉบับ

๒. ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๒ ฉบับ

๓. ตัวอย่างแบบคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินฯ (ต.๑) จำนวน ๑ ฉบับ

๔. ตัวอย่างแบบการแจ้งมาใช้ที่ดิน (ต.๓) จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการสอบสวนกรณีการขออนุญาตให้
ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยการขอรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรม ตามนัยมาตรา ๔๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่
งานกรณีดังกล่าว เป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว ถูกต้องครบถ้วน จึงส่งตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ
(ท.ด.๑๖) ตัวอย่างแบบคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินฯ (ต.๑) ตัวอย่างแบบการแจ้งมาใช้ที่ดิน (ต.๓)
และแบบตรวจสอบซึ่งระบุรายละเอียดในการพิจารณาและเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา
ทั้งนี้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ
แล้วแต่กรณีเป็นผู้ตรวจสอบอีกครั้งว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการสอบสวน และเรียกเอกสารหลักฐาน

ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ หากครบถ้วนถูกต้องแล้วให้ลงนามรับรองในแบบตรวจสอบ เสร็จแล้ว
ส่งเรื่องทั้งหมดไปให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด
ต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ


21 ธ.ค. 2543


กนกพร

21/12/43

กองทะเบียนที่ดิน
โทร. ๒๒๑๔๐๔๔
โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓

ขอแสดงความนับถือ



(นายชงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

นาย อ. 32  <๓๐๔>

นาย. ๕ 

หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีคนต่างด้าวขอเข้ามาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดก

ในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่อง ที่ดำเนินการแล้ว)

- ๑. สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ๒. สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ๓. สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ
- ๔. สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทออกให้เป็นการชั่วคราว
- ๕. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต
- ๖. สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอรวมทั้งผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าวทุกคน (ถ้ามี)
- ๗. สำเนาหลักฐานการตายของเจ้ามรดก เช่น มรณบัตร
- ๘. สำเนานิติกรรม (ถ้ามี)
- ๙. ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นผู้สมรสของเจ้ามรดกให้แสดงหลักฐานการสมรส (ถ้ามี)
- ๑๐. ถ้าผู้ขอเป็นบิดาเจ้ามรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาเจ้ามรดก หรือหลักฐานการรับรองบุตร
- ๑๑. ถ้าผู้ขอเป็นบุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม
- ๑๒. ถ้ามีการพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องแสดงหลักฐานสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือคำพิพากษาถึงที่สุด
- ๑๓. หลักฐานการบิดประกาศ (ถ้ามี)
- ๑๔. หนังสือมอบอำนาจให้ทนายธรรมพร้อมหลักฐานของผู้รับมอบอำนาจ (ถ้ามี)
- ๑๕. แบบคำขออนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินฯ (ต.๑)
- ๑๖. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก.)
- ๑๗. บันทึกการสอบสวนการขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๔ หรือ ท.ด.๔)
- ๑๘. คำพิพากษาศาล กรณีผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (ถ้ามี)

๑๙. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้ขอรับมรดก โดยให้สอบสวนตามนัยข้อ ๔ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ ประกอบกับหนังสือที่อ้างถึง ๒ และ ๓ และจะต้องสอบสวนด้วยว่าบุคคลในครอบครัวของผู้ขอ คือ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และยังคงอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน (ยกเว้นบุตรที่สมรสแล้ว แม้จะอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ) โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้านว่ามีบุคคลถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่ ถ้ามีมีจำนวนกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร ใช้ทำประโยชน์อะไร และบ้านดังกล่าวใครเป็นเจ้าของ ตั้งอยู่ในที่ดินของใคร มีหลักฐานที่ดินอย่างไร

๒๐. หลักฐานที่แสดงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านที่ผู้ขออาศัยอยู่ (ถ้ามี)

๒๑. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน แปลงที่ผู้ขอและหรือบุคคลในครอบครัวของผู้ขอถือครองอยู่ (ถ้ามี)

๒๒. ในการสอบสวนผู้ขอจะต้องทำบัญชีเครือญาติด้วย

๒๓. ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ข้อ ๒ (๔) รายละเอียด ๕๐๐ บาท แล้วนำใบเสร็จรับเงินติดเข้าเรื่องไว้

เจ้าหน้าที่ต้องสอบถามผู้ขอว่ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนั้นไปไหน คราวเดียวกันหรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ ข้อ ๑ (๓) ระบุว่าถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไปต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น ถ้าผู้ขอจะจำหน่ายไปไหนคราวเดียวกัน เช่น ยกให้แก่บุตรที่มีสัญชาติไทย ต้องแจ้งให้ผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องมายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวแล้วส่งเรื่องไปเพื่อขออนุญาตในคราวเดียวกัน ดังนี้

๒๔. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก)

๒๕. แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)

๒๖. สำเนาหลักฐานของผู้รับโอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ

๒๗. ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (คำขอแปลงละ ๕ บาท)

๒๘. ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ต้องบันทึก
โดยคำผู้ขอรับทราบไว้ หากจะมีการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปในภายหลัง จะต้องได้รับอนุญาต
จากรัฐมนตรีก่อน

๒๙. สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๕๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๓๐. สำเนาเอกสารทั้งหมดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับรองสำเนาถูกต้องให้ครบถ้วน
ทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุชื่อและตำแหน่งให้ชัดเจน

อนึ่ง หากเป็นการโอนมรดกโดยผู้จัดการมรดกต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก
ในหนังสือแสดงสิทธิอันที่ดินให้เรียบร้อยก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา หรือโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการมรดก
ต้องประกาศให้ครบกำหนดก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา และเมื่อรัฐมนตรีอนุญาตแล้ว จึงจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ ข้อ ๒ (๔) ไร่ละ ๑๐๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

..... (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/
หัวหน้าส่วนแยก/เจ้าหน้าที่บริหาร
งานที่ดินอำเภอ/ผู้ตรวจสอบ)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง _____ ตำบล _____
 เลขที่ _____ หน้าสำรวจ _____ อำเภอ _____
 โฉนดหมายเลขที่ _____ จังหวัด _____
 ที่ว่าการ _____
 วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
 ข้าพเจ้า นาย,นาง,นางสาว..... อายุ _____ ปี

เชื้อชาติ _____ สัญชาติ _____ เป็นบุตร _____
 อยู่ที่บ้าน _____ เลขที่ _____ ตำบล _____
 อำเภอ _____ จังหวัด _____

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้า ขอรับมรดกที่ดินแปลง เครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจาก.....
 เจ้ามรดก ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็น.....ของเจ้ามรดก ข้าพเจ้าให้ถ้อยคำต่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ข้าพเจ้า เกิดเมื่อ.....ที่ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 ประเทศ.....มีเชื้อชาติ.....สัญชาติ.....

๒. บิดาของข้าพเจ้า ชื่อ.....นามสกุล.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
 เกิดที่.....(ถ้าคายให้สอบสวนควยว่าคายเมื่อใด ค. ที่ใด)

๓. มารดาของข้าพเจ้า ชื่อ.....นามสกุล.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
 เกิดที่.....(ถ้าคายให้สอบสวนควยว่าคายเมื่อใด ค. ที่ใด)

๔. คู่สมรสของข้าพเจ้า ชื่อ.....นามสกุล.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....
 เกิดที่.....(ถ้าคายให้สอบสวนควยว่าคายเมื่อใด ค. ที่ใด)

๕. ที่ดินที่ขอรับมรดก(แต่ละแปลง) เป็นที่ (บ้าน,สวน) มีเนื้อที่.....ไร่จุ่มินใช้ทำ
 ประโยชน์อะไร.....

๖. ไร่จุ่มินข้าพเจ้า ถือครองที่ดินอยู่หรือไม่.....ถ้ามีมีจำนวน.....แปลงที่หลักฐาน
 ที่ดินอย่างไร.....เนื้อที่.....ไร่จุ่มินใช้ทำประโยชน์อะไร.....

๗. บุคคลในครอบครัวเดียวกันของข้าพเจ้า มีดังนี้ (มีใครบ้างและใครถือครองที่ดินอยู่แล้วทางหรือ
 ไม่ ถ้ามีมีหลักฐานที่ดินอย่างไร)

๘. บ้านที่ข้าพเจ้า อาศัยอยู่ตามทะเบียนบ้านเลขที่ดังกล่าวมี.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
 ตั้งอยู่บนที่ดินมีหลักฐานอย่างไร.....เนื้อที่.....ไร่.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า อายุ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ เป็นบุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ความจำเป็นในการขออนุญาตให้ไคมาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม เนื่องจากข้า เป็น..... ของเจ้ามรดกโดยชอบด้วยกฎหมาย และมีสัญชาติ..... ซึ่งถือว่าเป็นคนต่างดาว จึงต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

๒. ข้ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนี้ไปในคราวเดียวกันหรือไม่ (ถ้าจะจำหน่าย จะจำหน่ายอย่างไร เช่น ให้แก่ใครและถ้าไม่จำหน่ายคงมีเหตุขอร้องรับทราบว่าจะมีการจำหน่ายรายไอน์ที่ดินไปในภายหลัง ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้องเป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

หมายเหตุ

๑. กรณีที่ผู้ขอ เป็นทั้งทายาทโดยธรรมและทายาทโดยเสน่หารวม ต้องสอบถามให้ชัดเจนว่า เจ้ามรดกหัวเสน่หารวมจะทรัพย์สินให้ผู้ขออย่างไร มีจำนวนมากน้อยเพียงใด

๒. หากสอบสวนแล้วผู้ขอมีที่ดินหลายแปลง และ เมื่อรวมกับที่ดินที่ขอรับมรดกตามนี้ขนาดรา ๕๓ แล้ว เกินกว่าหนตลธิธิในแต่ละประเภทความนิยมอาคาร ๔๗ หรือที่ดินที่ขอรับมรดกตามนี้ขนาดรา ๕๓ เกินกว่าหนตลธิธิในแต่ละประเภทความนิยมอาคาร ๔๗ ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน ไปในคราวเดียวกันด้วย

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....เป็นบุตร.....ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีใบสำคัญประจำตัวที่.....ลงวันที่.....

ออกให้โดย.....ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า

ต่อ.....จังหวัด.....ตั้งมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ค้ำข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คือ.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

มีชื่อ.....เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้

ใช้ประกอบกิจการ (เป็นที่อยู่อาศัย,.....)

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมี
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา เพราะต้องการ (ยกให้แก่.....บุตรของข้า
หรือจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ได้รับโอนมรดก จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอจำหน่ายที่ดินได้
- ส่งกรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป

บัญชีตรวจสอบบัญชีที่ดินที่มีอยู่เดิมของถนนต่างตาม มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่		จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ					จังหวัด	ไร่ งาน วา
ที่ดิน เดิม										
1										
2										
3										
๒๕ ครั้งนี้										
1										
2										
3										

หมายเหตุ - การเข้าพำนักที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่.....
 (.....)
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 (.....)

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของถนนต่างตัว ตาม มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....
 เป็นสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน ไร่ งาน วา	ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล						อำเภอ	จังหวัด
ที่ดิน เดิม 1 2 3 ขอ ครั้ง นี้ 1 2 3										

นาย..... กณีจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....
 (.....)
 ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ดินจังหวัด.....
 (.....)

บัญชีรายงานผลการส่งมอบของบุคคลต่างตาม มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ.2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่ งาน วา

หมายเหตุ 1. กรณีจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ.2497) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

2. กรณีรับมรดกตามมาตรา 93 และจำหน่ายไปในคราวเดียวกันให้ระบุในช่องหมายเหตุ พร้อมทั้งระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....เจ้าของที่.....ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....หัวหน้างานที่ดินจังหวัด.....

(.....) (.....)

...../...../.....

...../...../.....

บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อักษร

ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ)

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไม่ งาน	วา

บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อักษร.....

ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ).....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี.....เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม ฯลฯ พาณิชย์กรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่ งาน วา



คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน
ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เลข..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย,นาง,นางสาว..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....

เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด..... มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....

ออกให้โดย..... ขอยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินต่อ.....

..... จังหวัด..... ตั้งมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้โดยการขอรับมรดกที่ดิน..... แปลง

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... วก มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคือ.....

เลขที่..... เล่ม..... หน้า..... เหตุที่ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินก็เพราะข้าพเจ้า เป็นทายาทโดย

ธรรมของ..... เจ้ามรดกและมีสัญชาติ..... จึงคงขออนุญาตตามนัยมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒ ที่ดินรายนี้ในขณะนี้ มีชื่อ..... เป็นเจ้าของ

เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ได้มาแล้วข้าพเจ้าจะ..... ขอรับโอนมรดก..... จากเจ้าของ

ข้อ ๓ ในขณะนี้ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินอยู่แล้วคือ.....

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

รายการสอบสวน	คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่
- บัชขอ เป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็น..... ของ เจ้ามรดก และมีสัญชาติ.....	- เห็นควรอนุญาตให้ขอรับโอนมรดกได้
- ที่ดินที่ขอรับมรดก เป็นที่..... เนื้อที่..... เมื่อรวมกับที่ดินที่บุชขอและบุคคลในครอบครัวถือ ครองอยู่มีจำนวน..... แปลง เนื้อที่.....	- ส่งกรมที่ดินพิจารณาว่า เป็นการขอไป
ใช้ทำประโยชน์..... (เกินกำหนดสิทธิในม.๕๓หรือไม่)	
- เห็นควรให้ขอรับโอนมรดกตามม.๕๓ แห่งป.ที่ดินได้	



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 10817

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๓๐ เมษายน ๒๕๕๖

เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมาย
 ระเบียบ ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๓/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖

๒. บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. บัญชีรายงานผลการส่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวล
 กฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินขอส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๓/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖
 ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มอบอำนาจการส่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว
 ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
 ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๒ โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
 สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการ
 จังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในเขต
 จังหวัดนั้น และกรมที่ดินพิจารณาแล้วเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทาง
 เดียวกัน จึงได้วางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตาม
 มาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบ
 กรมที่ดินที่อ้างถึง

๒. หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก่อนที่สำนักงานที่ดินจังหวัด
 จะเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุญาต ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดิน
 ที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดินทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบ
 ข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ส่งมาด้วย ๒
 (เนื่องจากมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่
 ที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ ซึ่งสามารถขอให้ได้มาซึ่งที่ดินต่างเขตท้องที่สำนักงานที่ดินได้)

/๑. ให้จังหวัด

๓. ให้จังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ส่งมาด้วย ๓ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วันนับแต่วันที่สั่งอนุญาต เพื่อกรมที่ดินจะได้รวบรวม รายงานผลการสั่งอนุญาตให้รัฐมนตรีฯ ทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป และหากรายได้ที่ได้ พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้ส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีฯ ต่อไป

๔. ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวรวมทั้งจังหวัดเพิ่มขึ้นอีกแห่งหนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคร่าวต่อไป โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง หมวด ๔ การทำทะเบียน และหมวด ๕ การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่พร้อมทั้งสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

พิเชษฐพงษ์
21 พ.ค. 2546

21 พ.ค. 2546

ขอแสดงความนับถือ

(นายบัญญัติ จันทร์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๔๙

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๑ ๓๔๗๓



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๕๓ / ๒๕๔๖

เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
าถืออธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

เพื่อได้การปฏิบัติราชการดำเนินไปด้วยความรวดเร็ว และบังเกิดผลดีแก่ทางราชการ และประชาชน อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงมอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังต่อไปนี้

๑. การพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

(๑) ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ในเขตจังหวัดอื่น

๒. เจอนาษาในการพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนพิจารณาแล้ว เห็นสมควรอนุญาต ก็ให้สั่งอนุญาตได้ แต่ในกรณี ที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาตก็ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๓. การรายงานผลการปฏิบัติราชการแทน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนได้สั่งอนุญาตรายใดแล้ว ในกรณีผู้ว่าราชการจังหวัด

/ เป็นผู้สั่งอนุญาต

เป็นผู้สั่งอนุญาตให้แจ้งผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สั่ง และให้กรมที่ดินรวบรวมรายงานผลการสั่งอนุญาต ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๖



(นายจันทนา จงสมจิตต์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภท การลงทุน	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่					งาน
ที่ดิน เดิม	หน้า สำรวจ										
ขอ คืน ครั้ง นี้											

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 (.....) (.....)

...../...../.....

บัญชีรวมผลการส่งมอบของบุคคลต่างตัว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี ชื่อขาดิ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการรกรทุน	อนุญาตวัน/เดือน/ปี	ประเภทการจดทะเบียนวัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ			
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่	งาน	วา
รวมเนื้อที่														

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
(.....)
(.....)



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 11847

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และ
การขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๑๗๖ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖

๒. บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตาม

 มาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๗)

๓. บัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตาม

 มาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๗)

๔. บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินขอส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ ข้อ ๑ (๓) โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าวผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าวผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้วางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

/๑. กรณีการ

๑. กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท
โดยธรรม

๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะ
ที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคำสั่งกรมที่ดิน
ที่อ้างถึง ๑ และหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒

๑.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก่อนที่สำนักงานที่ดินจังหวัด
จะเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุญาต ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดิน
ที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูล
ที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ส่งมาด้วย ๒ (เนื่องจาก
คนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกิน
จำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๔๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

กรณีที่ตรวจสอบพบว่ามีกรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอน
ที่ดินโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้ดำเนินการตาม ๑.๑ และ ๑.๒ ก่อนเสนอเรื่องต่อ
ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการ
ถูกต้อง

๑.๓ ให้จังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าวตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ที่ส่งมาด้วย ๑ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วันนับแต่วันที่สั่ง เพื่อกรมที่ดินจะได้รวบรวม
รายงานผลการสั่งอนุญาตให้รัฐมนตรีฯ ทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป และหากรายใดที่พิจารณา
แล้วเห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้ส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีฯ ต่อไป

๑.๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน
หรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตาม
มาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ส่งมาด้วย ๔ เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินบางส่วนกลาง
ให้ถูกต้องตรงกัน โดยไม่ต้องจัดทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามคำสั่งกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑ อีก

๑.๕ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒
ทั้งบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามตัวอย่างที่ส่ง
มาด้วย ๔ โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่

/จัดทำ

จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป และให้แบ่งหน้าในสมุดเบอร์ ๒ ตามอักษร ก.ถึง ฮ. แล้วแยกลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อ ซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ใช้อักษร "จ" นายเหลียง ใช้อักษร "ล" เป็นต้น โดยนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าว ตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

๒. กรณีการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑ (๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๔๗) หรือแบบ ๒ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทยออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๕๔๖

๒.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก่อนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดจะเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุญาต ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๔๗) ที่ส่งมาด้วย ๒ (เนื่องจากคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินได้ไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒.๓ ให้จังหวัดรายงานผลการส่งอนุญาตตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑ (๓) ตามบัญชีรายงานผลการส่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๔๗) ที่ส่งมาด้วย ๓ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วันนับแต่วันที่ส่ง เพื่อกรมที่ดินจะได้รวบรวมรายงานผลการส่งอนุญาตให้รัฐมนตรีฯ ทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป และหากรายได้ที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้ส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีต่อไป

๒.๔ กรณีคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือกรณีที่คนต่างด้าวดำรงการลงทุนครบ ๕ ปีแล้ว ต่อมาขอจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาต ให้ถือปฏิบัติ ตาม ๒.๑-๒.๓

/๒.๕ ที่ดินที่มี

๒.๕ ที่ดินที่มีทะเบียนแล้ว ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับชื่อ หรือ ที่อยู่ หรือจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไป ให้ปฏิบัติดังนี้

๒.๕.๑ กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินไปทั้งแปลง ให้ขีดฆ่าข้อความ ในทะเบียน ตั้งแต่ช่อง "หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน" ไปตลอดทั้งบรรทัด แล้วหมายเหตุให้ทราบ ถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๒.๕.๒ กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินบางส่วน ไม่ต้องดำเนินการ ตาม ๒.๕.๑ แต่ให้หมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๒.๕.๓ กรณีคนต่างด้าวถึงแก่กรรม และมีการโอนมรดกให้กับคนต่างด้าว ตามมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้หมายเหตุไว้ ตาม ๒.๕.๑ หรือ ๒.๕.๒


๒.๕.๔ สำหรับทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ ตาม ๒.๕.๑ - ๒.๕.๓ ให้หมายเหตุ ให้ทราบถึงผู้โอน และทะเบียนเลขที่ของผู้โอน (ถ้ามี)

๒.๕.๕ กรณีคนต่างด้าวแก้ไขชื่อและหรือที่อยู่ ให้ขีดฆ่าชื่อและหรือที่อยู่เดิม และแก้ไขเป็นชื่อและหรือที่อยู่ใหม่ แล้วกราบการไปลงใหม่ตามตัวอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น โดยให้ลงในช่องหมายเหตุว่ายกไปลงในอักษรใด ทะเบียนเลขที่ใด (ถ้ามี)

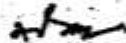
๒.๕.๖ การเปลี่ยนแปลงโดยลักษณะอื่น ถ้าเป็นกรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงทาง ทะเบียนก็ให้เลือกปฏิบัติโดยอนุโลมตามตัวอย่างที่กล่าวมา

๒.๖ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตาม ๒.๕ ให้แจ้งกรมที่ดินทราบทุกครั้งเพื่อแก้ไข ทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน โดยส่งสำเนาทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวที่ เปลี่ยนแปลงพร้อมทั้งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ พร้อมทั้งสั่งให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ผู้ทรงอำนาจ


ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสนาะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

21 พ.ค. 2546

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๔๑๔๔

โทรสาร.๐ ๒๒๒๑ ๓๔๗๓



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๕๗ /๒๕๕๖

เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
เพื่ออภัยทานที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๑/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๔ รัฐมนตรี
ว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มอบอำนาจให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยปฏิบัติราชการแทน ในการสั่ง
อนุญาตให้ยกที่ดินต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวล
กฎหมายที่ดิน) ของจากนายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๑ ข้อ ๑ (๑) นั้น

เพื่อให้การปฏิบัติราชการดำเนินไปด้วยความรวดเร็ว และบังเกิดผลดีแก่ทงราชการ
และประชาชน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงได้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๑/๒๕๕๔
ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๔ เฉพาะในส่วนการมอบอำนาจให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยปฏิบัติราชการแทน
ในการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตาม
มาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตาม
ประมวลกฎหมายที่ดิน) ของจากนายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๑ ข้อ ๑ (๑) อาศัยอำนาจตามความ
ในมาตรา ๓๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยจึงมอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะ
ที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าว
(ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ของจากนายจ่ายโอนที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔
(พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๑ ข้อ ๑ (๑)
ดังต่อไปนี้

/๑. กาทิจารณา

๑. การพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

(๑) ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และจากนายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าวผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และจากนายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าวผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตจังหวัดนั้น

๒. เงื่อนไขในการพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนพิจารณาแล้วเห็นสมควรอนุญาต ก็ให้สั่งอนุญาตได้ แต่ในกรณีที่ไม่เห็นว่าการอนุญาตก็ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๓. การรายงานผลการปฏิบัติราชการแทน

เมื่อผู้ปฏิบัติราชการแทนได้สั่งอนุญาตรายใดแล้ว ในกรณีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้สั่งอนุญาตให้แจ้งผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สั่ง และให้กรมที่ดินรวบรวมรายงานผลการสั่งอนุญาต ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๔๘๖



(นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตาม มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด _____
 วันที่ _____

ชื่อ _____ นามสกุล _____ อายุ _____ ปี เชื้อชาติ _____ สัญชาติ _____ ชื่อบิดา - มารดา _____
 ที่อยู่เลขที่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่ _____
 ลงวันที่ _____ ออกให้โดย _____

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่ งาน วา
ที่ดิน เดิม											
1											
2											
3											
รวม											
ครั้ง ใหม่											
1											
2											
3											

หมายเหตุ - กรณีจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) ให้ระบุที่อยู่รับโอนและสัญญาซื้อขายในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ _____ เจ้าหน้าที่ _____ ลงชื่อ _____ หัวหน้าฝ่าย _____ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด _____
 (_____) (_____) (_____)

บัญชีรายงานผลการส่งมอบของบุคคลต่างตัว ตาม มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ.2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด					ไร่ งาน วา

หมายเหตุ 1. กรณีจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ.2497) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

2. กรณีรับมรดกตามกฎหมายมาตรา 93 และจำหน่ายไปในคราวเดียวกันให้ระบุในช่องหมายเหตุ พร้อมทั้งระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....เจ้าหน้าที.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 (.....)
 (.....)

บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อักษร _____

ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ) _____

ชื่อ _____ นามสกุล _____ อายุ _____ ปี เชื้อชาติ _____ สัญชาติ _____ ชื่อบิดา - มารดา _____

ที่อยู่เลขที่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่ _____

ลงวันที่ _____ ออกให้โดย _____

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่		จำนวนที่ดิน ไร่ งาน วา	ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม ฯลฯ พาณิชย์กรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่ ตำบล	อำเภอ จังหวัด					



ที่ มท ๐๕๑๔/ว 2657

กระทรวงมหาดไทย

ถนนรัชฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๐๔/ว ๕๑๔ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑
 ๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๕๖๔๔ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๑

ตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑ ใน (๑) หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง ๒ และหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๓ ใน (๖) ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติว่า กรณีนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วย มาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือ พุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๕๐ % ขึ้นไป ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่อุ้ขอ านกรณีที่ดินนั้นอยู่ านเขตกรุงเทพมหานคร ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการก่อนทุกราย และสำหรับที่ดินที่อยู่ใน จังหวัดอื่น ให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการก่อนทุกราย โดยหากนิติบุคคลตามนัย ดังกล่าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ ก็ให้ดำเนินการตามนัยเดียวกัน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติ ราชการเพื่อประชาชน จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ใน (๑) ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๐๔/ ว ๕๑๔ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑ และให้ยกเลิกหนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และหลักเกณฑ์ใน (๖) ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๕๖๔๔ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๑

/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความก้มศีรษะ

๔๕๓๓๓๓

(นายประวิทย์ สีหะโสภณ)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๔๑๔๔

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๔๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๗๘



ที่ มท ๐๔๑๔/ว 23245

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อท้องที่ ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน หากคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้น อยู่ต่างประเทศไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีบับลิก บันทึกโดยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ถึงอธิบดีกรมที่ดิน และสำเนาให้ผู้ที่เกี่ยวข้องซื้อที่ดิน หรือท้องที่นั้น ถือมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ เพื่อประชาชน จึงให้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ ว่า ผู้ที่ประสงค์จะซื้อที่ดิน หรือท้องที่นั้น ไม่ต้องส่งหนังสือรับรองถึง

/อธิบดีกรมที่ดิน

อธิบดีกรมที่ดิน แต่ให้ถือหนังสือรับรองมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม โดยไม่ต้องใช้สำเนา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ไพฑูริย์
ไพฑูริย์
๒

128 ส.ป. 2546

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๔๑๔๙

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๔๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗



ที่ มท ๐๕๑๕/ว

33259

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

ก) พุทธศักราช ๒๕๔๗

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓
มีนาคม ๒๕๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๕๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖

๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ จำนวน ๒ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณี
คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือห้องชุด
หรือขอรับโอนที่ดินหรือห้องชุด ในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน ในฐานะที่เป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
ของตนว่า หากคนสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า
เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคน
สัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เงินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทยต่อไปได้ และในกรณีที่คนต่างด้าวที่เป็น
คู่สมรสของคนสัญชาติไทยอยู่ต่างประเทศ ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือในตารีพับลิก
บันทึกล้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้ให้ได้ใจความว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดิน
หรือห้องชุด เป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่
เงินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และรับรองว่าคนต่างด้าวนั้นเป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทย
จริง เสร็จแล้วให้ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถิ่นหนังสือรับรองนั้นมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดิน
ที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน
ในกรณีที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซึ่งพำนักอยู่ในประเทศไทย แต่คนต่างด้าวมีเหตุ
ขัดข้องไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เห็นควรให้คนสัญชาติไทยและคู่สมรส
ที่เป็นคนต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองเพื่อยืนยันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทย
นำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว
มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการ
สมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี)
แล้วให้คนสัญชาติไทยนำหนังสือรับรองนั้นไปมอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมต่อไป โดยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗
ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้ตั้งเพิ่มเฉพาะ
เพื่อแยกเก็บ

อนึ่ง ในกรณีที่คนสัญชาติไทยสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน
หรือห้องชุดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทย
ต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน
10 พ.ย. 2547

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสนาะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

จกบ

10 พ.ย. 2547 สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๘, โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓, โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ตัวอย่าง



(ท.ด.๙)

คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้านาย/นาง.....

และนาย/นาง.....เป็นผู้สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....มีความประสงค์จะซื้อที่ดินตามเครื่องหมาย

ข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจากนาย/นาง.....

มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำ

มาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมา

หาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำ

ไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ

(ลงชื่อ)พยาน

(ลงชื่อ)พยาน

ตัวอักษ



(ร.ท.๑๗)

คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง
ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน	ที่ตั้งห้องชุด
โฉนดที่ดินเลขที่.....	ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ตำบล.....	ชื่ออาคารชุด.....
อำเภอ.....	ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
จังหวัด.....	เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร
	สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ..... บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่.....
หมู่ที่..... ถนน..... ตรอก/ซอย.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัจจริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย/นาง..... และนาย/นาง.....
เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....
มีความประสงค์จะซื้อห้องชุดตามเครื่องหมายข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจาก
นาย/นาง..... มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงิน
ทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว
มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ห้ามหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้เป็น
หลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ
(ลงชื่อ)พยาน
(ลงชื่อ)พยาน



ที่ มท ๐๕๑๕/ว

12013

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๑๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๔๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

๒. ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือหัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจ
การค้าจังหวัด

๓. หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๘ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของ
คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ไม่อาจ
ถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม
มาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๘ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าว
เข้าถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๘ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือ
ที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการ
จำหน่ายต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี และถ้า
ไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูล
ว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดินไปแล้ว ต่อมาได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา
๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมาย
บัญญัติไว้

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคล
รับโอนที่ดินไปแล้ว ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็น
นิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ
ดังนี้

๑. สํารวจรายชื่อบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด และห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ตามแบบบัญชี

ทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย)

๒. ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคลตาม ๑. ให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามมาตรา ๕๑ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ (หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.)

๓. เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๑. ได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่ตนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๑, ๕๔, ๕๕, ๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน


๕.๕ พ.ศ. ๒๕๔๙

ททว



- 4 พ.ศ. ๒๕๔๙

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(นายธีรชัย วิจิตรณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓๑

บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

ลำดับ ที่	ชื่อนิติบุคคล	ที่ตั้งนิติบุคคล	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่			เนื้อที่		ประเภทการใช้ประโยชน์ พาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม	หมายเลข
			ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตาราง วา		

ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด



ที่.....

.....
.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายชื่อนิติบุคคล รวม.....ราย

๒. หลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๔ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของ
คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ไม่อาจ
ถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม
มาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าวเข้า
ถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดิน
ได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่าย
ต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับ โอนที่ดิน
ไปแล้ว ต่อมาได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่
จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ดังนั้น เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคลรับ โอนที่ดิน ไปแล้ว
ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑
หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอความอนุเคราะห์ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า นิติบุคคล
ตามรายชื่อที่ส่งมาพร้อมนี้ ปัจจุบันมีรายใดที่มีลักษณะตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
หรือไม่ โดยขอให้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดิน.....ทราบ เพื่อจะได้พิจารณาคำเนิการตามกฎหมายต่อไป
ซึ่งสำนักงานที่ดิน.....หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน
เป็นอย่างดี และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

.....

.....

โทร.

โทรสาร.

หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น โดยให้ตรวจสอบ ดังนี้

๑. ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

๑.๑ กรณีบริษัทจำกัด ให้ตรวจจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ถ้าปรากฏว่ามีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจากหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

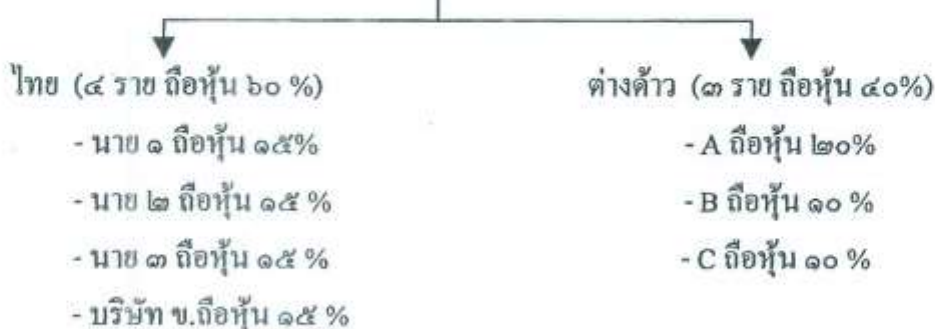
๒. เมื่อดำเนินการตาม ๑ แล้วปรากฏว่า นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๘ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนไทยด้วย

ตัวอย่างกรณี ๒.๑

บริษัท ก.



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว ไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

หรือไม่

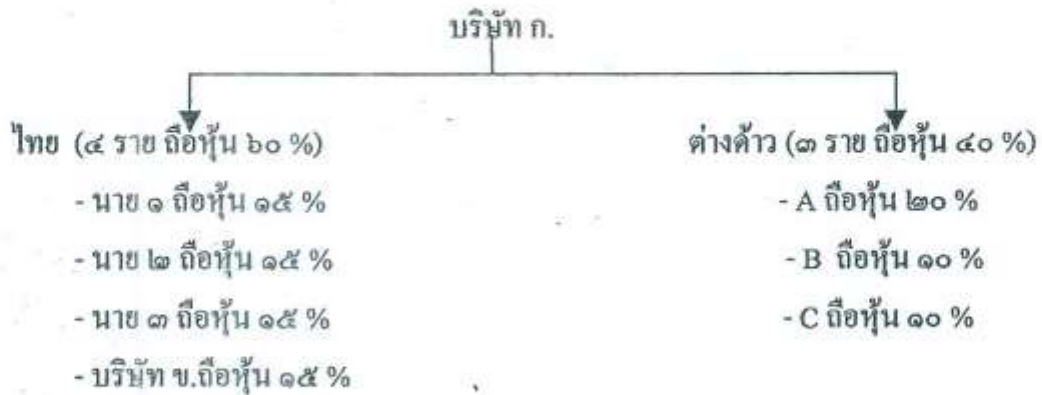
ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก. จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

๒.๒ กรณีตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นอยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนต่างด้าวด้วย และถ้าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ สิบเก้า หรือ นิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่านิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

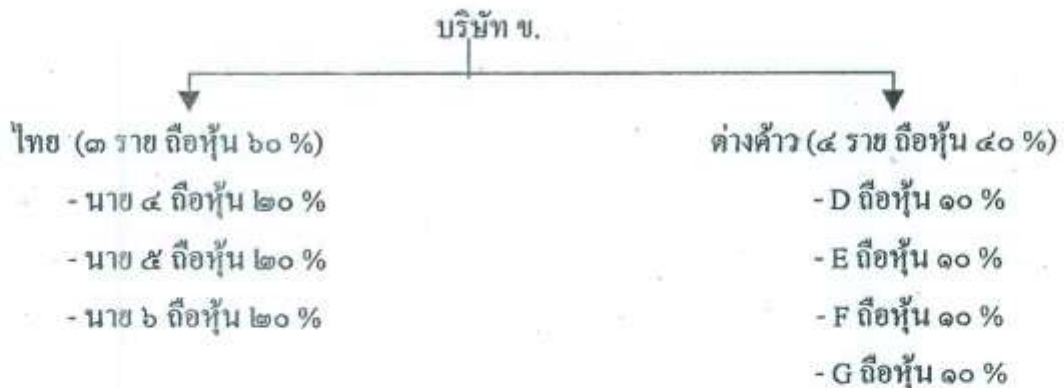
/ตัวอย่าง

ตัวอย่างกรณี ๒.๒



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าว ไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว ไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่
ผลปรากฏว่า บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ และมีผลดังนี้

/(๑) หุ้นของ

(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย และมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๓. กรณีนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตาม ๒. จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ตัวอย่างกรณี ๓



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

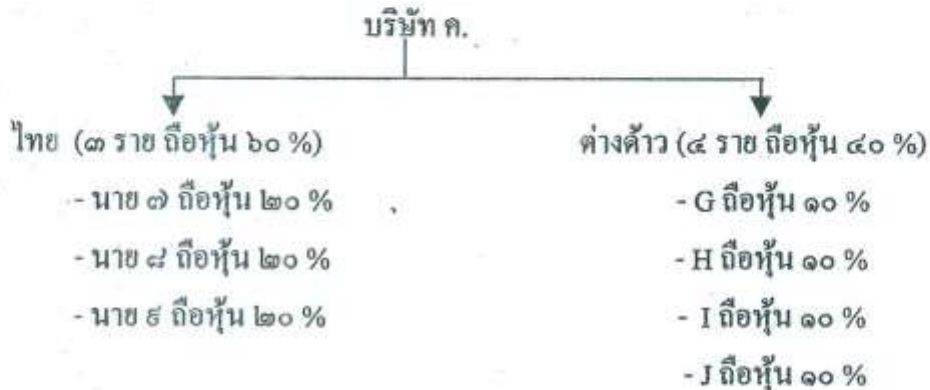
ผลปรากฏว่า บริษัท ก. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม

ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ข. มีบริษัท ค. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ค. ว่าบริษัท ค. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม



ขั้นตอนที่ ๓ ตรวจสอบว่า บริษัท ค. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ข.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม

ผลปรากฏว่า บริษัท ค. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ค. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ และมีผลดังนี้

(๑) หุ้นของบริษัท ค. ที่ถืออยู่ในบริษัท ข. จำนวน ๑๐ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ข. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๐ % เป็น ๕๐ % และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ข. กลายเป็นคนต่างด้าว และเมื่อบริษัท ข. เป็นคนต่างด้าวแล้ว เป็นเหตุให้หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว บริษัท ก. จึงรับ โอนที่ดินไม่ได้

๔. ข้อยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตาม ๓. (ไม่ต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน)

๔.๑ ถ้านิติบุคคล (ไทย) เป็นนิติบุคคลดังต่อไปนี้

๔.๑.๑ บริษัทมหาชนจำกัด

/๔.๑.๒ ได้รับ

๔.๑.๒ ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒

๔.๑.๓ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย

๔.๒ กรณีเมื่อสมมติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้นเป็นคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้จำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว 1562



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม.๑๐๒๐๐

15 พฤษภาคม ๒๕๔๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างอิง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖
 ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๔
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดิน ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น


เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้รับรายงานว่ามีชาวต่างชาติร่วมกับคนไทย หรือว่าจ้างคนไทย จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในขั้นตอนแรกจะขอซื้อบ้านและที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยหรือเป็นสำนักงาน แล้วต่อมาขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์เป็นขายหรือแบ่งขายให้ชาวต่างชาติด้วยกัน อันเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เห็นควรวางทางปฏิบัติเพิ่มเติมว่า กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) หากปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการหรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยทุกคน โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใดมาก็ปี รายได้เดือนละเท่าใด โดยให้แสดงหลักฐานด้วย หากผู้ยืมเงินผู้อื่นมาซื้อ ก็ให้ส่งหลักฐานการกู้ยืมเงิน ซึ่งถ้า รายได้สอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย

หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้ กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเวียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน
18 พ.ค. 2549

ท.ภ.บ

18 พ.ค. 2549

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรอรอด ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๑

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอักษฎางค์ กทม.๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕
ถึงที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด
ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคล
ที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคน
ต่างด้าว โดยกำหนดให้สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงาน
เจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อมความเข้าใจและวางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. ทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ใช้กับนิติบุคคลที่ขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อนำไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อมาขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพัก
ตากอากาศ

๒. หลักฐานที่ใช้ประกอบการสอบสวนผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยว่า มีอาชีพใด รายได้
เดือนละเท่าไร เช่น หนังสือของสถานประกอบการที่รับรองว่าผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใด ตั้งแต่
เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ และให้สอบสวนผู้ถือหุ้นว่า เงินที่ซื้อหุ้นมี
ที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่เก็บสะสมไว้ ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยต้องแสดงหลักฐานด้วย เช่น
บัญชีเงินฝากหรือหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม

๓. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
หรือเป็นกรรมการ) ต้องสอบสวนที่มาของเงินที่ซื้อหุ้นด้วย โดยสอบสวนตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้นว่า
เงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐาน เช่น งบดุลของบริษัท และถ้าอ้างว่ากู้เงินผู้อื่นมาซื้อหุ้น
ต้องแสดงหลักฐาน เช่น สัญญากู้ยืม และรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

/๔. กรณีนิติบุคคล

๔. กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน เช่น มีทุนจดทะเบียน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ซื้อที่ดินราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีการจ่ายงินที่ดิน ให้สอบสวนว่า เงินที่ซื้อที่ดินมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานประกอบ และถ้าผู้ยื่นมาให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐานสัญญาผู้ยื่น และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๔.๑ กรณีผู้ยื่นจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น หลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศ หรือการโอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๔.๒ กรณีผู้ยื่นจากคนสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การโอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป พร้อมนี้ได้ส่งตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานมาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

สุรอรรด ทองนิรมล

(นายสุรอรรด ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๘



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 25065

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๐๘/ว ๓๒๘๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ทะเบียนที่ดินนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ด้วยสืบเนื่องจากการประชุมหารือการดำเนินการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผลการหารือสรุปได้ว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้วางทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. การอนุญาตให้บริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนต้องส่งหนังสือพร้อมรายละเอียดที่บัตรส่งเสริมแจ้งกรมที่ดินและจังหวัด โดยไม่ส่งแบบสำเนาบัตรส่งเสริม (กรณีที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานครเมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๒. กรณีหนังสืออนุญาตให้บริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีเนื้อที่ต่างจากเนื้อที่ที่รังวัดสอบเขตในภายหลัง ถ้าเครื่องหมายที่ดินของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถูกต้อง แม้นเนื้อที่เปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลการรังวัดก็ให้ออนได้

๓. การจำหน่ายที่ดินของบริษัทที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน จะต้องหนังสืออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ก่อนที่สำนักงานที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดิน เว้นแต่กรณีที่มีคำสั่งยกเลิกหรือถอนโครงการจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้จำหน่ายที่ดินได้ โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่ต้องมีหนังสืออนุญาตให้จำหน่ายที่ดินอีก

๔. กรณีให้บริษัทที่ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐) สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะมีหนังสือรับรองแจ้งให้จังหวัดทราบและดำเนินการโดยตรง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาดำเนินการตามคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของ

นิติบุคคลที่มีกยาลงตัวถือหุ้น ข้อ ๖. ตามบทบัญญัติมาตราที่ ๓๖ ๐๕๑๕๖ ๑๓๑๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ (กรณีที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๕. กรณีรับรองให้บริษัทและบุคคลต่างอ้างถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะส่งหนังสือหรือกระบวนคดีที่บัตรส่งเสริมซึ่งกรมที่ดิน โดยไม่ต้องแนบสำเนาบัตรส่งเสริม และเมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วจะแจ้งให้จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

๖. บริษัทได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสามปีครึ่งส่งเสริมฉบับหนึ่ง ต่อมาบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดิน และจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสามปีครึ่งส่งเสริมการการลงทุนฉบับเดิม ร่วมกับบัตรส่งเสริมฉบับที่ ได้รับเพิ่มเติม (กรณีที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๗. บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอเปลี่ยนชื่อ ซึ่งการเปลี่ยนชื่อบริษัทต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงพาณิชย์ โดยหนังสือรับรองได้ระบุชื่อเดิมไว้ และบริษัทจะนำหลักฐานดังกล่าวมาขอแก้ไขบัตรส่งเสริม ซึ่งในหลักฐานที่ออกโดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะระบุชื่อเดิมและชื่อปัจจุบันของบริษัทไว้อย่างชัดเจน กรณีนี้บริษัทสามารถนำหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ยื่นต่อสำนักงานที่ดิน โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ไม่ต้องมีหนังสือยืนยันซ้ำอีก

๘. นิติบุคคลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยมิได้ใช้สิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ ต่อมาได้เปลี่ยนสถานะผู้ถือหุ้นเป็นภาคส่วนต่างมากกว่าคนไทย และบริษัทได้รับอนุมัติสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๑ ดังกล่าวแล้ว กรณีนี้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้งอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กรมที่ดินทราบ และเมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้ว จะแจ้งให้จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

อนึ่ง การที่นิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะขอได้มาซึ่งที่ดินหรือขอจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน (แบบ ๑,๓ และ ๔) เมื่อจังหวัดได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้โดยไม่ต้องรอหนังสือจากกรมที่ดินแต่อย่างใด

และนี่ก็

และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามบัญชีดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ขอให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนที่ดินนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) แล้วส่งสำเนาภาพถ่ายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งรายการจดทะเบียน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรองความถูกต้องแล้วไปให้กรมที่ดินด้วย ทั้งนี้ จะได้ดำเนินการลงทะเบียนหรือแก้ไขรายการทะเบียนที่ดินนิติบุคคลในส่วนกลางให้ถูกต้องต่อไป
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. **นิพนธ์**
ประจักษ์ วัชรินทร์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ทะเบียนที่ดินนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

อักษร.....

ลำดับที่คำขอ / ปีงบประมาณ

นิติบุคคล

ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่

ที่ตั้ง.....

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่			เนื้อที่		จัดส่งเสริมฯ เลขที่	ประเภทการใช้ประโยชน์ พาณิชยกรรม / อุตสาหกรรม	หมายเหตุ
	ประเภท	เลขที่	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่				งาน ตาราง วา



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 18454

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวมีเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ให้ทราบทั่วกัน

11 ก.ค. 2550

ทราชม

11 ก.ค. 2550

ว่าที่ ร.ต.
(ชัชชัย วัจจขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๐-๑๒ ต่อ ๒๓๑

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”

คู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒
- ๑.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗
- ๑.๓ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
- ๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๑๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- ๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองห้องชุดหรือที่ดิน
- ๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด
- ๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

/๑.๑๑ หนังสือ...

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของกนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวและสินสมรส สำหรับคนไทยที่มีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว และทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยมีหลักเกณฑ์สรุปได้ ดังนี้

๒.๑ กรณีรับให้ห้องชุด

๒.๑.๑ กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย กรณีนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของคนไทย จึงรับให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๓๔๑๖๑ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒) ข้อ ๑ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๑๕.๓)

๒.๑.๒ กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การรับให้ห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดร่วมด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิรับให้ห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๑) และ ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแยกได้ ดังนี้

๒.๑.๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ คม.๑๑, คม.๑๕, คม.๑๖ และ คม.๑๗

แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานกงสุลหรือที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๑.๒.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรศุล พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรศุล (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

การรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันดังกล่าว ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบห้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอากรศุล พ.ศ. ๒๕๒๒ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๑๕.๒)

๒.๒ กรณีซื้อห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แยกพิจารณาได้ ดังนี้

๒.๒.๑ กรณีซื้อห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

๒.๒.๑.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือ
รับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒)

๒.๒.๑.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑.๑

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
คนต่างด้าวไม่สามารถ ไปให้ถ้อยคำเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่น
คำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง อ.ร.๑๑”) เพื่อยืนยันว่าเงิน
ทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่
สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

โดยให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงาน
ที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญ
ประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือ
รับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑) โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒

๒.๒.๑.๓ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือ
รับรอง ตาม ๒.๒.๑.๑ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก
บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมด
ที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมา
หาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้น
เป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕
ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖)

/สำหรับ...

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตาม ๒.๒.๑.๑ ถึง ๒.๒.๑.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของคนไทย หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๑)

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตาม มาตรา ๑๔๑๑ และมาตรา ๑๔๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตาม ๒.๒.๑.๑ ถึง ๒.๒.๑.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑)

๒.๒.๒ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรส หรือ ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของ ห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิซื้อ ห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแยกได้ ดังนี้

๒.๒.๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วย คนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช บัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

- (๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
- (๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ คม.๑๑, คม. ๑๕, คม. ๑๖ และ คม.๑๗ แบบใด แบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ
- (๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าว มีภูมิลำเนาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดง หลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

/๒.๒.๒.๒ เป็นคน...

๒.๒.๒.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๒.๒.๓ เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕.๕.๑ ถึงข้อ ๕.๕.๓ แล้วแต่กรณี

โดยถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๕.๑)

๓. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดก่อนวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งและยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซึ่งซื้อหรือรับโอนห้องชุดหลังสมรส ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวขึ้นบันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ "ตัวอย่าง ๑") ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ

กรณีคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยื่นชั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มีใช้สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้คนไทยผู้ซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๓)

๔. คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อห้องชุดแล้วจดทะเบียน จำนองห้องชุด

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าวได้ยื่นชั้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มีใช้สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยื่นชั้นอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

.....

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำอื่นยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

โฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้ได้ทำค่อหน้า
This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

ตัวอย่าง 2

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และ นาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.
ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

ตัวอย่าง

(อ.ท.๑๒)



คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด
โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....
อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
จังหวัด..... เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร
สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่.....

หมู่ที่..... ถนน..... ตรอก/ซอย.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย/นาง..... และนาย/นาง.....

เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....

มีความประสงค์จะซื้อห้องชุดตามเครื่องหมายข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจาก

นาย/นาง..... มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงิน

ทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว

มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ

(ลงชื่อ)พยาน

(ลงชื่อ)พยาน

ด่วนที่สุด

ที่มท ๐๕๐๕/ว ๒๒๒๓



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม.๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๔๘
 สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด
 ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคล
 ที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว
 โดยกำหนดให้สอบสวนถึงที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น และที่มาของเงินซึ่งบริษัท
 นำมาซื้อที่ดิน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงาน
 เจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่
 คนต่างด้าวจึงเห็นควรขอความร่วมมือและวางมาตรการเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
 ขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็น
 กรรมการ ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๒) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
 ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า
 ให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงนามเมื่อซื้อแทนบริษัท คนต่างด้าว
 เป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่

มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น อาชีพเป็นทนายความ หรือนายหน้า ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างงอนที่ดิน ให้สอบสวนโดยละเอียดถึงที่มาของเงินซึ่งนิติบุคคลนำมาซื้อที่ดิน

โดยการสอบสวนที่มาของเงินตาม (๑), (๒) และ (๓) ให้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดไว้ในหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด

(๔) การรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ต้องดำเนินการตาม (๑), (๒) และ (๓) แต่อย่างใด

(๕) กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

(๖) ขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันว่า ผู้ใดถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่เท็จข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๑๑๑ และ ๒๖๑ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคล มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ และ ๑๑๒ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและต้องจำนำที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำนำที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำนำที่ดินนั้น ทั้งนี้ เนื่องจากตัวอย่างบันทึกข้อมูลผู้ถือหุ้นและตัวแทนนิติบุคคลผู้ซื้อที่ดินตามหนังสือที่อ้างถึง มีข้อความเกี่ยวกับความผิดทางอาญายังไม่ครบคลุมและไม่ตรงกับที่จะให้ประชาสัมพันธ์ จึงให้ยกเลิกตัวอย่างบันทึกข้อมูลดังกล่าว และให้ใช้ตัวอย่างบันทึกข้อมูลตามสิ่งที่ส่งมาด้วยแทน

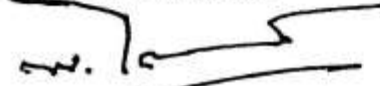
อนึ่ง ถ้ารายใดสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง

/แห่งประมวล

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้
กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเวียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายธีรพล ไตรทศวิทย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

กรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ คือ ๒๓๑



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

- ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนของบริษัท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน หุ้น มีมูลค่า บาท บริษัทประกอบกิจการ ตามวัตถุประสงค์ข้อ มีรายได้ปีละ บาท (..... บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน (งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทมาจาก (รายได้ของบริษัท/ผู้เข้ามา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงานการประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญาผู้ซื้อ/ฯลฯ)
- ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าที่ดินที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๑ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๑ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน
- ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ	ให้แนบหลักฐานที่อ้าง	ลงชื่อ.....	ผู้ให้ถ้อยคำ
	มาประกอบการพิจารณา	ลงชื่อ.....	พยาน
		ลงชื่อ.....	พยาน
		ลงชื่อ.....	เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกอัยการผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
 ที่ว่าการ.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

ข้าพเจ้า.....
 อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ.....
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

- ข้าพเจ้าบริษัท ขอให้สัตยาบันรับรองว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา
- ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้น ไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด
- ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่า การถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๑ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๑ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน
- ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกิน
 หนึ่งไร่

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัตยาบัน
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกอภัยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก / ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง..... อำเภอ / เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

- ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท..... ถือหุ้นจำนวน..... หุ้น
มีมูลค่า..... บาท ข้าพเจ้าประกอบอาชีพ..... โดยทำงานที่.....
เป็นเวลา..... ปี มีรายได้เดือนละ..... บาท (..... บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
(หนังสือรับรองของสถานประกอบการ ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้น ข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน/รับมรดก/กู้ยืมมา ฯลฯ)
ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร / หนังสือสัญญาขายที่ดิน / หลักฐานการรับมรดก / สัญญากู้ยืม ฯลฯ)
- ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ
มีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๑ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๑ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน
- ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง..... ลงชื่อ..... ผู้ให้ถ้อยคำ
มาประกอบการพิจารณา..... ลงชื่อ..... พยาน
..... ลงชื่อ..... พยาน
..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗/๒๓๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๓๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๔๔๕๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓
 ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๓๔๘ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๔
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑
 ๔. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธพท. ผนส. (๒๓) ๒๐๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยการรับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน และโดยการรับชำระหนี้ และได้เวียนแนวทางปฏิบัติเพื่อขอความเข้าใจตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

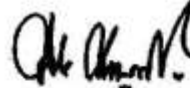
เนื่องจากกรมที่ดินได้รับแจ้งจากธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การพิจารณากรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดบางกรณีใหม่ว่า ธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังได้พิจารณาข้อหารือเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งมีสถานะเป็นนิติบุคคลต่างด้าวแล้วเห็นว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากการชำระหนี้ หรือการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าผลการพิจารณาดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒. และ ๓. ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้อง และในแนวทางเดียวกัน จึงยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ดังนี้

๑. กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่ หรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะ เป็นกรณีการขอได้มาจากการรับซื้อรับโอนจากสถาบันการเงิน หรือจากการรับชำระหนี้ หรือการซื้อสังหาริมทรัพย์ จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือว่าเป็นการบริหารสินทรัพย์ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๔๗ และ มาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

๒. กรณีการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หากผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ ๔๙ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามมาตรา ๑๙ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป รวมทั้งนำแนวทางปฏิบัติดังกล่าวไปปรับปรุงหนังสือคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามแนวทางปฏิบัติที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๔ - ๗๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๔๑๒๖

<๓๗๗>



ธนาคารแห่งประเทศไทย

กุมภาพันธ์ 2557

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

ที่ สปท. ผนส. (23) 409 /2557 เรื่อง การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของ
บริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างดาว

ตามที่กรมที่ดินได้มีหนังสือถึงธนาคารแห่งประเทศไทย (สปท.) ที่ มท 0515.2/9208
ลงวันที่ 4 เมษายน 2556 เพื่อขอหารือเพิ่มเติมว่า ผลการพิจารณาของ สปท. ตามหนังสือตอบกรมที่ดิน
ที่ สปท. ผนส. (23) 956/2555 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2555 ซึ่ง สปท. แจ้งผลการพิจารณาว่า การดำเนิน
กิจการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างดาว
หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่หรือไม่
ก็ตาม กรณีการได้อสังหาริมทรัพย์จากการรับซื้อรับโอนจากสถาบันการเงินอื่น หรือจากการรับชำระหนี้
หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เป็นการ
บริหารสินทรัพย์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา 3 ของพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ พ.ศ. 2541 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2550) นั้น มีหลักเกณฑ์ที่เปลี่ยนแปลงแนวทางเดิมตามที่ สปท.
ได้เคยตอบข้อหารือกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2544 หรือไม่ อย่างไร ซึ่ง สปท. ได้มีหนังสือที่ สปท.
ผนส. (23) 1364/2556 ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2556 แจ้งว่าเนื่องจากกระทรวงการคลังเป็นผู้รักษาการ
ตามพระราชกำหนดฯ สปท. จึงจะหารือประเด็นนี้กับกระทรวงการคลังเพิ่มเติม และจะมีหนังสือแจ้งให้
กรมที่ดินทราบผลการพิจารณาของกระทรวงการคลังต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สปท. ขอเรียนว่า สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลังได้มีหนังสือถึง สปท.
ที่ กค 1003/116 ลงวันที่ 14 มกราคม 2557 รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปความได้ว่า การได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์จากการชำระหนี้ หรือการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์
ทรัพย์ เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุทธ

(นางอุษกร สิริโยธิน)

ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายสถาบันการเงิน..

ผู้ว่าการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปถ่ายหนังสือของสำนักเศรษฐกิจการคลัง ที่ กค 1003/116 ลงวันที่ 14 มกราคม 2557

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

โทรศัพท์ 0-2356-7339, 0-2283-6836

โทรสาร 0-2283-5938

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

www.bot.or.th

ที่ กค ๓๐๐๗/๑๑๖



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๕๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง ข้อหารือของกรมที่ดินเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างดาว
เรียน ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท. ผนส. (๒๓) ๑๐๒๖/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๖

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ขอให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณากรณีกรมที่ดินข้อหารือเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ (บส.) ต่างดาวที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ว่าเป็นการบริหารสินทรัพย์ที่สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ (พระราชกำหนดฯ) หรือไม่ นั้น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาแล้วขอเรียนว่า การบริหารสินทรัพย์ของ บส. ตามมาตรา ๓ (๑) ของพระราชกำหนดฯ หมายความว่า หมายรวมถึงการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์โดยคุณภาพตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้นเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป ซึ่งในการบริหารหรือการจำหน่ายจ่ายโอนสินทรัพย์โดยคุณภาพที่ บส. รับโอน ย่อมต้องได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่รับโอนมา ซึ่งอาจเป็นได้ทั้งการชำระหนี้เป็นเงินสดหรือทรัพย์สินอื่นใดก็ได้ ประกอบกับประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๒๔/๒๕๕๖ เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์โดยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความ ในมาตรา ๓ มาตรา ๔ มาตรา ๕/๑ มาตรา ๕ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๑/๑ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ในเอกสารแนบ ๒ (๗) กำหนดให้การบริหารสินทรัพย์รวมถึงการกระทำการทั้งปวงที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องในการบริหารหรือฟื้นฟูลูกหนี้ให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ซึ่งรวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับซื้อหรือรับโอนมาและที่ได้รับจากการชำระหนี้ด้วย ส่วน (๙) และ (๑๐) เป็นการบริหารสินทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านการขายทอดตลาดหรือโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ดังนั้น รับชำระหนี้และการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชัย นิจพงษ์)
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักกฎหมาย
โทร. ๐๒-๖๒๓๓๐๒๐๐ ต่อ ๓๒๖๖๔
โทรสาร ๐๒-๖๒๔-๓๓๓๗๑

โครงการจัดทำคู่มือการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว



๑. ผู้อนุมัติโครงการ		
นายนิสิต	จันทรสมวงศ์	อธิบดีกรมที่ดิน
๒. ผู้เห็นชอบโครงการ		
นายชัยชาญ	สิทธิวิรัชธรรม	ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพกรมที่ดิน
๓. ผู้เสนอโครงการ		
นายอมรศักดิ์	นัยวิจารณ์	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๔. คณะผู้จัดทำ		
นางสาวศิริรัตน์	ทรัพย์ไพบูลย์	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
นายณัฐวุฒิพัฒน์	กุลเพิ่มทวีรัชต์	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขาสตึก
นางสุภาวดี	ทักษิณสัมพันธ์	หัวหน้ากลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินคนต่างด้าว
นางโสภภาพิชญ์	แก้วจุฬา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวชญญา	มันคง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวอรอุมา	คำคล้าย	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวจามจรี	วงศ์หาญรุ่งโรจน์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นางสาวสมจิตร	วงศ์แสน	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางสาวปพิชญา	รามแก้ว	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางสาววาสิตา	นามชุ่ม	พนักงานบันทึกข้อมูล
ว่าที่ร้อยตรีหญิงภคมณ เอกวารีย์		เจ้าพนักงานธุรการ



เมษายน ๒๕๖๓ – กันยายน ๒๕๖๓



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน